

1921
5051 →

1921
5051



1921
5051

IM SPIEGEL
DER GESCHICHTE



01
03 02
05 04
07 06
09 08
10

_____	NEUE WOHNUNGEN FÜR DEN JUNGEN FRIEDEN.	14
_____	NOCH EINMAL VON VORN ANFANGEN.	32
_____	ZWISCHEN MANGEL UND ÜBERFLUSS.	54
_____	WOHNUNGSUNTERNEHMEN IM WANDEL.	72
_____	NICHTS IST SO BESTÄNDIG WIE DER WANDEL.	88
_____	DIE FOLGEN DER FINANZKRISE.	108
_____	GUT AUFGESTELLT FÜR DIE ZUKUNFT.	122
_____	DIE STIFTUNG WOHNHILFE.	128
_____	100 JAHRE ARCHITEKTUR- UND ZEITGESCHICHTE.	136
_____	NAMEN & DATEN.	180



LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

vor 100 Jahren, am 20. Dezember 1921, ist die heutige Wohnbau GmbH als „Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung zum Bau von Wohnungen für Festbesoldete“ gegründet worden.

Die Wohnbau, schon 1996 zu ihrem 75-jährigen Jubiläum ein bedeutendes Wohnungs- und Immobilienunternehmen, hat sich in den letzten 25 Jahren fortlaufend entwickelt und sich, gemessen an den immer neuen Anforderungen, zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen gewandelt und als ein solches auf dem Markt fest positioniert. Wir bewirtschaften heute rund 20.000 Wohnungen, die für mehr als 58.000 Mieterinnen und Mieter ihr Zuhause darstellen.

Orientiert an der Festschrift unserer Vorgänger in der Geschäftsführung zum 75-jährigen Jubiläum, die die Entwicklung der Wohnbau seit ihrem Bestehen im geschichtlichen Kontext detailreich und liebevoll recherchiert und beschrieben haben, war es uns eine Verpflichtung, den Stil der Chronik zum 100-jährigen Bestehen in der Fortführung beizubehalten.

Mit dieser heutigen Jubiläumsfeier bedanken wir uns bei der Stiftung Wohnhilfe, den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Gesellschaften und insbesondere bei den vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die den Erfolg der Wohnbau mit ihren Tochterunternehmen in den 100 Jahren ihres Bestehens erst möglich gemacht haben. Ihnen allen widmen wir diese Chronik.

Aufbauend auf diesem in 75 Jahren geschaffenen Fundament, war es uns eine Ehre und eine Freude, die letzten 25 Jahre der Wohnbau gemeinsam mit der Stiftung Wohnhilfe als Eigentümerin, dem Aufsichtsrat der Gesellschaften sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aktiv zu gestalten, weiterzuentwickeln und das Erreichte in dieser Chronik über nunmehr 100 Jahre Wohnbau festzuhalten.

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft und damit ebenso an unsere Gesellschaft haben sich seit der letzten Festschrift deutlich weiterentwickelt. Eine erhöhte Mobilität aufgrund sich verändernder Arbeitsgewohnheiten, Wanderungsbewegungen im Inland und durch die Globalisierung ebenso aus dem Ausland, Nachfrageverschiebungen nach Wohnraum aus ländlichen und/oder strukturschwachen Gebieten hin zu den nachgefragten Metropolregionen und Schwarmstädten hatten massive Auswirkungen auf das Wohnungsangebot der Wohnbau. Diese Anforderungen antizipierend, hat sich die Wohnbau in den letzten 25 Jahren von zahlreichen regionalen Lagen und deren Immobilien getrennt und dafür in zukunftsfähige Standorte investiert.

Unverändert geblieben ist die Kompetenz, langfristige Bestandsbewirtschaftung über viele Standorte und Bundesländer erfolgreich und wirtschaftlich anbieten zu können. Ebenso unverändert geblieben ist die qualitativ hochwertige Wohnversorgung unserer Mieterinnen und Mieter und ihrer Familien in der Vielfalt der Wohnungsbauten, in ihren verschiedenen architektonischen und landschaftlichen Ausgestaltungen, die wir, basierend auf dem Bestand der 75 Jahre, durch Neubau und Bestandserwerb erfolgreich fortschreiben durften.

Wie schon in der Festschrift 75 Jahre Wohnbau formuliert, beschreibt auch die fortgeführte Chronik die enge Einbindung der Wohnbau in das geschichtliche, politische und wohnungspolitische Zeitgeschehen und zeigt, dass sich unser Unternehmen auch in den letzten 25 Jahren eigene Ziele gesteckt und eigene Ansprüche weiterentwickelt hat.

Die Grundlagen dafür sind geblieben – damals wie heute – unternehmerisches Engagement, wirtschaftliche Solidarität und soziale Verantwortung.

Das war bereits 100 Jahre so und soll auch in Zukunft so bleiben.



JENS BRÄUTIGAM
GESCHÄFTSFÜHRER WOHNBAU GMBH



MATTHIAS SCHWEIZER
GESCHÄFTSFÜHRER WOHNBAU GMBH

“

Wir haben eine ganz konservative
Geschäftspolitik und unterscheiden uns
von vielen anderen Mitbewerbern:
Wir sind finanziell sehr gut ausgestattet,
wir passen sehr auf bei unseren
Investitionen und wir schütten keine
Gewinne – zum Beispiel Buchgewinne –
aus, die wir nicht gemacht haben. ”

Dr. Dierk Ernst

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER
WOHNBAU GMBH



Start



Jede Erfolgsgeschichte beginnt mit einem weißen Blatt Papier, einer guten Idee und dem Mut, sie umzusetzen. Willkommen im Jahr 1921, dem Beginn unseres Weges zum vielseitigen Unternehmen von heute.





01



Die Wohnbau hat eine hohe Verantwortung und ist sicher ein Vorzeigeunternehmen. Wir wünschen ihr, dass sie diese Pionierrolle auch in den nächsten 100 Jahren erfolgreich weiterentwickeln kann. ”

MARTIN PILHATSCH
ÖFFENTLICH BESTELLTER
VERMESSUNGSINGENIEUR
PILHATSCH INGENIEURE

NEUE WOHNUNGEN FÜR DEN JUNGEN FRIEDEN. →

Wir mussten uns überzeugen, wie sich in engen, meist nicht durchlüftbaren Räumen immer mehr Menschen zusammendrängten. Gesunde und Kranke; Kranke, die eine Gefahr für ihre Umgebung bilden, und die in solchen Verhältnissen nicht genesen können. Wir haben erlebt, dass Kellerräume wieder für Wohnzwecke geöffnet wurden, die Jahre vorher als für menschliche Wohnungen ungeeignet bezeichnet waren. Wir haben Dachwohnungen im fünften und sechsten Stockwerk entstehen sehen, die nicht organisch mit dem Bau verbunden waren, und welche den Einflüssen von Hitze und Kälte leicht ausgesetzt sind.

Wir fanden kranke Menschen in immer größerer Zahl in Räumen, die dunkel und feucht waren, und sahen Patienten mit Rheuma oder mit Erkrankungen der Atmungsorgane in Stuben, die gar nicht oder nur recht unzureichend beheizt werden konnten. Wir mussten uns überzeugen, dass vielfach die Abortverhältnisse noch schlechter und ungenügender wurden als vorher und die Gesundheit der Benutzer in hohem Maße gefährdeten. Wir haben wieder feststellen müssen, dass die Bettennot furchtbar geworden ist und dass Ordnung und Reinlichkeit durch die Überfüllung der Räume vielfach sehr gelitten haben.

BERICHT AUS DEN JAHREN 1919 UND 1920
VON ALBERT KOHN, LEITER DER ALLGEMEINEN
ORTSKRANKENKASSE ZU BERLIN.



1924

03

12|03|1924, BERLIN.
INFLATION, ENGE,
NICHTS ZU TUN.
SIND ES WIRKLICH
GOLDENE 20ER?

A close-up photograph of a hand reaching out towards a bright light source, possibly a window. The hand is positioned on the left side of the frame, with fingers slightly spread. The light creates a strong glow and lens flare effects, with many small, bright particles or dust specks visible in the air. The background is dark, making the light and the hand stand out prominently. A vertical white line is positioned to the left of the text, separating it from the hand.

ZUVERSICHT IST,
HERAUSFORDERUN-
GEN ZU SEHEN.
UND CHANCEN
ZU ERKENNEN.



DAMALS WIE HEUTE,
EINE ZEIT GROSSER HERAUS-
FORDERUNGEN UND
SCHNELLER ENTWICKLUNGEN.

PATSCHKAUER WEG/FABECKSTRASSE,
BERLIN, BAUJAHR 1922.

Am 20. Dezember 1921 wurde die heutige Wohnbau GmbH in Berlin gegründet. Das neue Wohnungsunternehmen wurde am 24. März 1922 in das Handelsregister bei dem Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 23 807 eingetragen. Nach dem Zweiten Weltkrieg verlegt die Wohnbau ihren Registersitz nach München, die Hauptverwaltung zieht nach Bonn.

Die Gründung der Wohnbau war kein spektakulärer Vorgang, zumal nach dem Ersten Weltkrieg die Wohnungsunternehmen wie Pilze aus dem Boden kamen – was sich nach dem Zweiten Weltkrieg in ähnlicher Weise wiederholte. Die Gründe waren die gleichen: Wohnungsmangel, Wohnungsnot, Wohnungselend.



100 Jahre Wohnbau heißt ja auch 100 Jahre Tradition, 100 Jahre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Kunden, Mieter, Handwerker. Wir wünschen der Wohnbau auch für die nächsten 100 Jahre ein glückliches Händchen. ”

ANDREAS WIELPÜTZ
GESCHÄFTSFÜHRER
ELEKTRO-FELD OHG

Inflation der Herausforderungen

Nennenswerte Zerstörungen hatte es im Ersten Weltkrieg zwar nicht gegeben, auch bei Wohnungen nicht. Aber: Schon zu Kaisers Zeiten war Wohnungspolitik ein Fremdwort gewesen. Der Mietwohnungsbau war reine Privatsache.

Immer mehr Menschen hatten die bäuerlichen Gebiete verlassen, und die Kriegswirtschaft hatte zusätzlich Millionen Arbeitskräfte in die Industriestädte gezogen. Nach 1918 nahm das Wohnungselend Ausmaße an wie in den schlimmsten Zeiten der Frühindustrialisierung im 19. Jahrhundert.

Die Kosten des Krieges selbst, hohe Reparationsleistungen an die Siegermächte (1923 wurde die unvorstellbare Summe von 193 Milliarden Goldmark festgelegt), verbunden mit einer rasanten wirtschaftlichen Talfahrt – all das würde die Deutschen in die Massenarbeitslosigkeit und die Vernichtung des Geldwertes führen.

Die Inflationsrate lag schon 1921 bei über 100 Prozent. Einen Brief zu frankieren, kostete später auch schon einmal 2 Millionen Mark.

RAUM ZUM LEBEN SCHAFFEN
UND FÜR LOHN UND
BROT SORGEN, DIE GEBOTE
DER STUNDE.

Gar nicht so goldene Zwanziger

Die monarchischen Strukturen des Kaiserreiches zerbröckelten vollends. Neue, demokratische Strukturen zu entwickeln, war ein schwieriger Prozess, der schließlich scheiterte. So kamen zum wirtschaftlichen Desaster noch die soziale Verunsicherung und das politische Chaos dazu – alles schaukelte sich gegenseitig auf, verstärkte sich unaufhörlich und nahezu unwiderruflich. Am Ende dann die Nazidiktatur, der Zweite Weltkrieg und Zerstörung bis auf die Grundmauern – menschlich, politisch, physisch, psychisch. Wir wissen heute, dass das Stück, das man später „Die Goldenen Zwanziger“ nannte und in dem Berlin die Hauptrolle spielte, nur für wenige ein lustiges Stück war – für die breite Masse der Arbeiter, Angestellten, Handwerker, Beamten, Soldaten, Bauern und ihre Familien schon gar nicht.

Die städtische Bevölkerung nahm auch in diesen Jahren überall im damaligen Deutschen Reich weiter zu, und so paarte sich steigende Arbeitslosigkeit mit wachsender Armut mit zunehmendem Wohnungselend. Eine Wohnungspolitik nach unserem heutigen Verständnis gab es auch in den 1920er-Jahren noch nicht.

Wohnen schafft Arbeit

Die Gründung der Wohnbau im Jahr 1921 fiel also in eine Zeit der wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Instabilität. Um so notwendiger war es, möglichst vielen Familien den Halt einer sicheren, guten und preiswerten Wohnung zu geben. Darüber hinaus bedeutete – damals wie heute – Wohnungsneubau auch Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen im Bauwesen.





01

Möglichst billig soll es sein

Die heutige Wohnbau wurde als „Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung zum Bau von Wohnungen für Festbesoldete“ gegründet. Als Gesellschaftszweck war „die Schaffung und Verwaltung möglichst billiger Wohnungen für Festbesoldete“ angegeben. 1924 wurde das so formuliert: „Für minderbemittelte Festbesoldete gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen schaffen.“

Eine von vielen

Eine Zielgruppe schon im Firmennamen anzugeben, war damals gang und gäbe. So wurden „Beamten-Baugesellschaften“ und „Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften“ gegründet und in Nürnberg besteht seit 1921 die „Baugenossenschaft der Kriegsbeschädigten, Hinterbliebenen und Behinderten“.

KINDERHAUSERSTRASSE/MELCHERSSTRASSE,
MÜNSTER, BAUJAHR 1925.

ZEIT FÜR KLEINWOHNUNGSBAU IM GROSSEN STIL.

Der damalige Name der Wohnbau und ihr Förderauftrag verraten nicht nur Pioniergeist, sondern vermitteln auch den Willen, soziale Verantwortung zu tragen und wohnungsreformerisch zu wirken.

Sozial und wirtschaftlich, kein Gegensatz

Zu den Protagonisten der Wohnbau gehörte Otto Geßler (geboren 6. Februar 1875 in Ludwigsburg, gestorben 24. März 1955 in Lindenberg im Allgäu). Er war zuerst in Regensburg, dann in den Jahren 1913 bis 1919 in Nürnberg Oberbürgermeister und 1919 Mitbegründer der Deutschen Demokratischen Partei.

Aufbauend auf den Ideen Friedrich Naumanns orientierte sich diese Partei, die 1933 aufgelöst wurde, an einem sozial orientierten Liberalismus. Dazu gehörte das Bekenntnis zur republikanischen Verfassung und zum Parlamentarismus, zum Rechtsstaat und – was für die weitere Entwicklung der Wohnbau wichtig war – zur Selbstverwaltung und zur Privatwirtschaft mit sozialer Verpflichtung.

1919 bis 1920 war Geßler als Minister für den Wiederaufbau der wirtschaftlichen Beziehungen zu den Siegermächten zuständig, dann bis zu seinem Rücktritt 1928 Reichswehrminister. Es folgte die Entfernung aus allen Ämtern, zum Beispiel aus dem Vorsitz des „Volksbundes Deutsche Kriegsgräberfürsorge“, und ab 1944 bis gegen Ende des Zweiten Weltkrieges war Geßler Gefangener der Gestapo im KZ Ravenbrück.



OTTO GESSLER, EINER DER FÜHRENDEN KÖPFE
DER JUNGEN WOHNBAU.

Geßler, ein enger Freund des ersten Bundespräsidenten der Bundesrepublik Deutschland, Theodor Heuss, war von 1950 bis 1952 der erste Nachkriegspräsident des Deutschen Roten Kreuzes, von 1949 bis zu seinem Tod auch Präsident des Bayerischen Roten Kreuzes.

Seine kommunalen Erfahrungen als Stadtoberhaupt in Regensburg und Nürnberg haben Geßler die besondere Bedeutung einer preiswerten und gesunden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum vor Augen geführt. Er förderte insbesondere den Bau von Wohnungen für die unteren Bevölkerungskreise durch den sogenannten „Kleinwohnungsbau“.

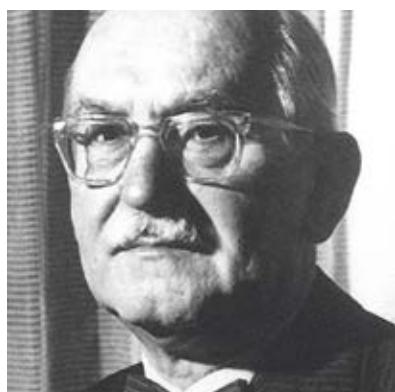


Die Wohnbau verfügt über eine ausgeprägte Kultur des langfristigen, nachhaltigen Denkens. Die Eigentümerin hat dies als Vorgabe für die Entwicklung gegeben und gelebt – und die anderen Organe, Geschäftsführung und Aufsichtsrat, sind in dieser Kultur inzwischen tief verwurzelt.

KLAUS-MICHAEL VOGEL
VORSITZENDER DES KURATORIUMS
DER STIFTUNG WOHNHILFE

EIN ZIVILIST ÜBERNIMMT DAS KOMMANDO.

Geßler trug ab 1920 Verantwortung für die Reichswehr, die nach den Versailler Verträgen aus freiwilligen Berufssoldaten mit zwölfjähriger Dienstzeit (Offiziere 25 Jahre) bestand und nicht mehr als 100.000 Mann Heer und 15.000 Mann Marine umfassen durfte. Der Zivilist Geßler verstand sich als Sachwalter des demokratischen Staates in der Reichswehr und gleichzeitig als Sachwalter der Reichswehr im demokratischen Staat. Als ein wesentliches Problem stellte sich bald die Wohnungsversorgung insbesondere der Mannschaften und Unteroffiziere und ihrer Familien an den verschiedenen Standorten dar.



AUGUST GERTH STEHT FÜR
VIER JAHRZEHNTE
WOHNBAU-GESCHICHTE.

Eine Wohnungsfürsorgepflicht kannte man damals noch nicht. So war Selbsthilfe notwendig, die Geßler und seine Mitstreiter durch die Gründung der „Gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung zum Bau von Wohnungen für Festbesoldete“ in Gang setzten.

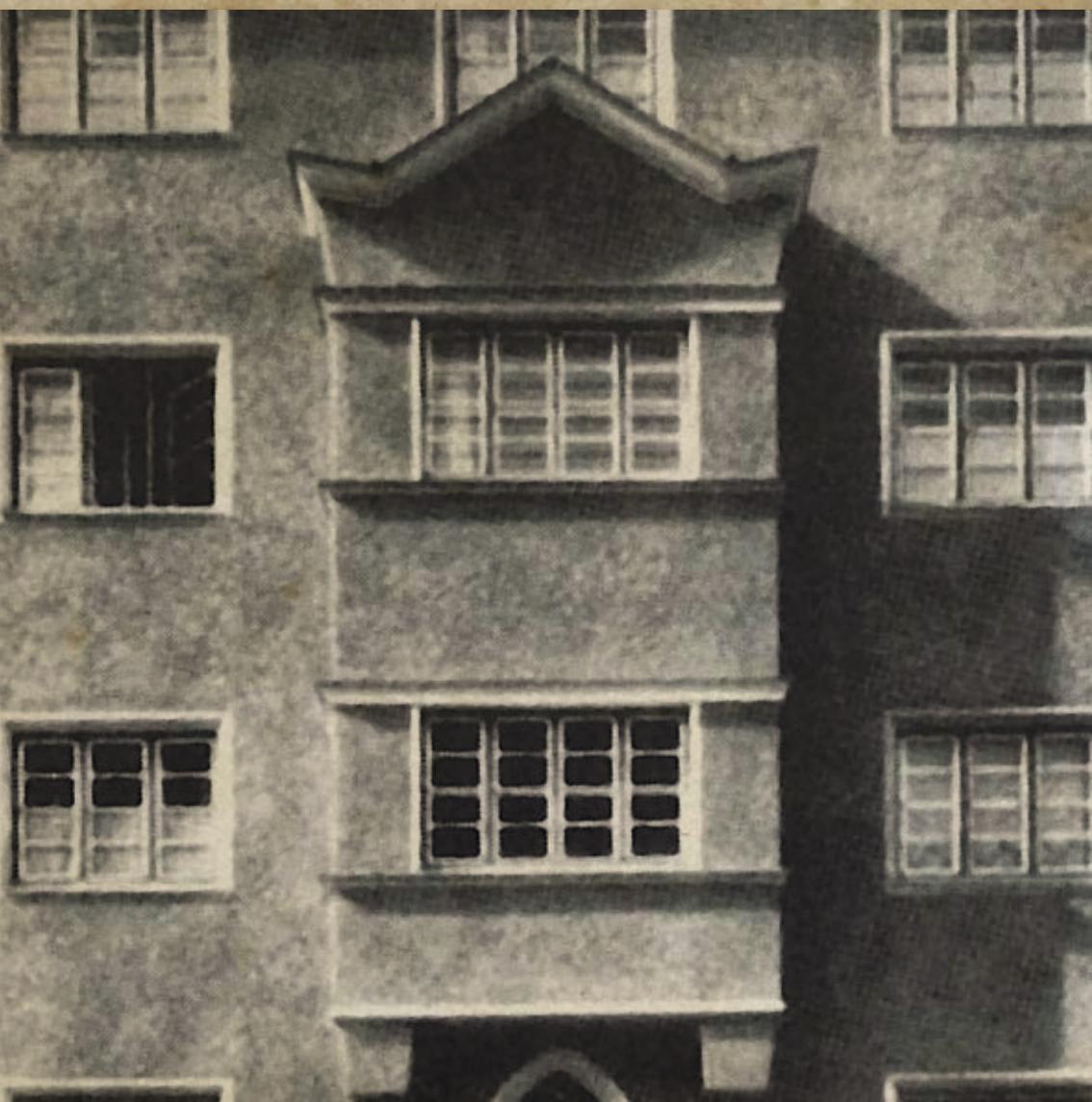
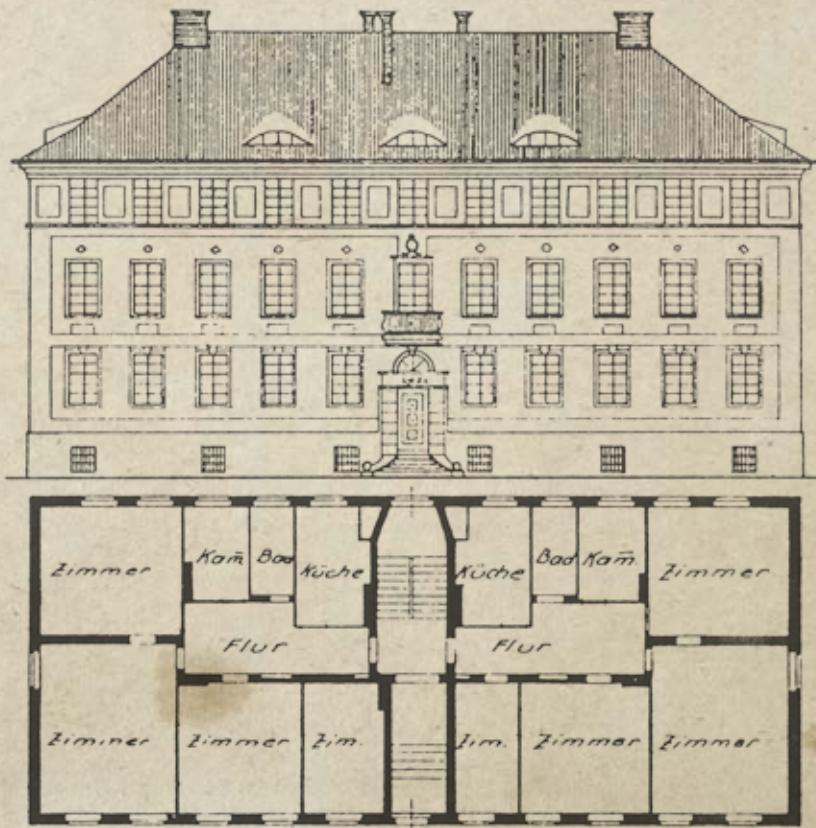
Geßler wurde von Anfang an insbesondere von August Gerth (1891–1967) unterstützt, einem jungen Ministerialbeamten, der die Wohnbau zu einem großen, soliden Wohnungsunternehmen entwickelte. Der Wohnbau-Geschäftsführer Gerth musste das Unternehmen zwei Mal aufbauen: bei der Gründung und nach dem Zweiten Weltkrieg. Über 40 Jahre leitete Gerth die Wohnbau, bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand 1961.

Ganz im Zeichen der Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen hatte schon damals eine lange Tradition. Das erste gemeinnützige Wohnungsunternehmen wurde immerhin 1848 in Berlin gegründet. Die Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit gehen auf die wohnungsreformerischen Bestrebungen zurück, die in Zeiten der Industrialisierung Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts immer mehr Beachtung fanden. Aber erst 1930 wurde in einer Verordnung erstmals eine einheitliche Rechtsgrundlage für alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geschaffen. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz von 1940 galt 50 Jahre – bis zu seiner Aufhebung durch das Steuerreformgesetz 1990.

Die Kernpunkte der Wohnungsgemeinnützigkeit, also Bau und Verwaltung von gesunden, preiswerten Wohnungen für die breiten Schichten der Bevölkerung, finden wir nach dem Zweiten Weltkrieg in der Wohnungsbaugesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland wieder. Die Berechnung der Mieten nach den tatsächlich entstehenden Kosten taucht später als „Kostenmiete“ auf.

Ein wesentliches Element der Wohnungsgemeinnützigkeit war der Stiftungscharakter des Grund- und Hausvermögens für den gemeinnützigen Zweck. Für die Wohnbau wird diese Tradition 1976 mit der Gründung der Stiftung Wohnhilfe mit Sitz in München, der die Geschäftsanteile der Wohnbau GmbH übertragen wurden, bekräftigt und auf Dauer festgeschrieben.



DIE ERKERFRONT DES DOPPELBLOCKS
AINMILLERSTRASSE IN MÜNCHEN.

01

FASSADENELEMENTE DES AUSKLINGENDEN
JUGENDSTILS BAYERISCHER PRÄGUNG
ZIEREN DEN VON ARCHITEKT AMMON
ENTWORFENEN BLOCK ZWISCHEN HESS-
UND SCHELLINGSTRASSE.



01

FRIEDENSJAHRE UND 120-FACHE EXPANSION.

Die Wohnbau beginnt ihren Geschäftsbetrieb unter zwei Maximen, die bis heute Gültigkeit haben.

1.

Erste Maxime: Wohnungen und Wohnanlagen unter wohnungsreformerischen Gesichtspunkten zu bauen, das heißt, auf guten Zuschnitt und gute Ausstattung der Wohnungen und auf ein familiengerechtes Wohnumfeld Wert zu legen.

2.

Zweite Maxime: Die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsneubaus und des Wohnungsbestandes zu gewährleisten, das heißt, kostengünstig und maßvoll zu bauen und effizient zu bewirtschaften.

Beide Maximen dienen der dauerhaften Sicherung des Unternehmens und damit der Sicherheit und der Qualität des Wohnens der Mieter.





Wohnungsvielfalt, von Anfang an

Die Geschäftsberichte bis 1929 sind im Zweiten Weltkrieg verloren gegangen. Der erste erhalten gebliebene von 1930, der einen Überblick über die vorangegangenen Jahre gibt, zeigt aber, dass die Wohnbau schon in den Anfangsjahren mit ihren beiden Grundsätzen gut gefahren ist. Betrug die Bilanzsumme im Jahr 1923 noch 2,2 Millionen Reichsmark, so war sie – inflationsbereinigt – 1930 auf 41,8 Millionen Reichsmark gestiegen. Dahinter stehen 2.597 Wohnungen, die bis Ende 1929 bezogen waren, und 544 Wohnungen, die 1930 fertig wurden, insgesamt also schon über 3.100 Wohnungen.

Das Jahr 1935 bringt für die Wohnbau einen Höchststand der bisherigen Bautätigkeit: In einem einzigen Jahr werden 2.158 Wohnungen fertig und bezogen – eine Leistung, die auch heute noch Achtung abverlangt. Der Wohnungsbestand erreicht 8.209 Wohnungen.

Standardisierung und Individualität

Bis 1939 werden nochmals 1.750 Wohnungen fertig – die Wohnbau bewirtschaftet dann 9.959 Wohnungen. Erst 1965 wird diese Zahl wieder erreicht. Diese Neubauleistung ist auch deshalb so beachtlich, weil die Wohnbau an vielen Standorten im damaligen Deutschen Reich Wohnungen baut. Am Ende der Friedensjahre vor dem Zweiten Weltkrieg hat die Wohnbau Wohnungsbestände in über 120 Städten und Gemeinden.

Das erfordert eine gute Organisation: So entwickelte die Wohnbau ein standardisiertes Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für den Neubau, mit festen Preisen und Terminen für die Bauunternehmen. Die Bauplanung und Bauleitung wird örtlichen Architekten übertragen, sodass – statt Einheitsbauten – sich vielmehr auch die landschaftlich unterschiedlichen Prägungen in den Gestaltungen der Gebäude wiederfinden.

Für die Bewirtschaftung des Bestandes wird ein System von Bezirksverwaltungen und örtlichen Hausmeistereien eingerichtet und ausgebaut.

2.158

WOHNUNGEN WERDEN
1935 FERTIG.

“



Für uns sind Wohnungen keine Investments mit Fenstern, sondern ein Zuhause von Menschen. Das ist unsere Verantwortung. ”

JENS BRÄUTIGAM
GESCHÄFTSFÜHRER WOHNBAU GMBH

FESTE GRÖSSE DURCH FLEXIBLE GRÖSSEN.

Wo neue Standards Standard sind

Von Anfang an legt die Wohnbau Wert auf ausreichend dimensionierte Wohnungen. Den unterschiedlichen Anforderungen ihrer Klientel dient der Bau von kleinen, mittleren und großen Wohnungen, die überwiegend mit Bädern und Toiletten ausgestattet sind und oftmals auch schon zentral beheizt werden.

Hinzu kommt, dass im Querschnitt des gesamten Bestandes die Wohnungen rund 70 Quadratmeter groß sind. Noch heute ist es so, dass – im Durchschnitt – die Wohnungen der Wohnbau größer sind als die anderer Wohnungsunternehmen.

Unter wohnungsreformerischen Gesichtspunkten vollzieht sich nicht nur der Wohnungsneubau. Immer häufiger werden ganze Wohnanlagen errichtet. Die Wohnbau stattet sie mit – wie wir heute sagen – Dienstleistungszentren aus, also Läden, Praxen, Gewerberäumen. Diesen Faden wird die Wohnbau nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufnehmen – insbesondere bei den großen Städtebauvorhaben in Koblenz und Bonn-Bad Godesberg (Heiderhof).

Markenzeichen Ganzheitlichkeit

Vor dem Zweiten Weltkrieg hatte die Wohnbau schon über 50 Läden in ihren Wohnanlagen mit zusammen über 3.700 Quadratmetern Nutzfläche. Zu unserem 75-jährigen Bestehen sind es 80 gewerbliche Einheiten mit mehr als 16.200 Quadratmetern Nutzfläche. Hinzu kommen heute über 4.200 Garagen und Pkw-Stellplätze – damals waren es gerade 29.

Da häufig in Ortsrandlagen oder gar auf der grünen Wiese gebaut werden muss, kümmert sich – in den 1930er-Jahren noch ungewöhnlich – die Wohnbau auch um die Erschließung der Wohngebiete und baut neben Straßen und Wegen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen und sogar Klärwerke.

WOHNUNGS- WIRD STÄDTEBAU.

01

GEBaute
WOHNUNGsvIELFALT.





AUS WELTHERRSCHAFTSANSPRUCH
WIRD WELTENBRAND.

DAS BRAUNE ZERSTÖRUNGSWERK.

Die deutsche Wirtschaft wird ab Mitte der 1930er-Jahre auf Kriegswirtschaft umgestellt. Das macht sich auch bei der Wohnbau bemerkbar. Im Geschäftsbericht für 1937 steht, es gebe für verschiedene wichtige Baustoffe eine behördliche Zuteilung. Die Geschäftsführung der Wohnbau hat sich um die Qualität der Neubauten Sorgen gemacht. Deshalb wird versichert, dass „die bisher bewährte Ausführungsart der Bauten beibehalten wurde“ – es sei denn, man habe „Austauschstoffe“ einsetzen müssen. Was knapp wird, beschreibt der Geschäftsbericht 1938: Baustahl, Holz, Zement – und Bauarbeiter. Sie und das Baumaterial werden jetzt für den Bau von Bunkern und Festungsanlagen gebraucht.

September 1939: Der Friede ist zu Ende. Sechs Jahre dauert der fürchterliche Krieg. 94 Wohnungen baut die Wohnbau noch – dann ist Schluss.

Bis dahin, in den ersten 18 Jahren ihres Bestehens, hat die Wohnbau 9.959 Wohnungen gebaut und bewirtschaftet.

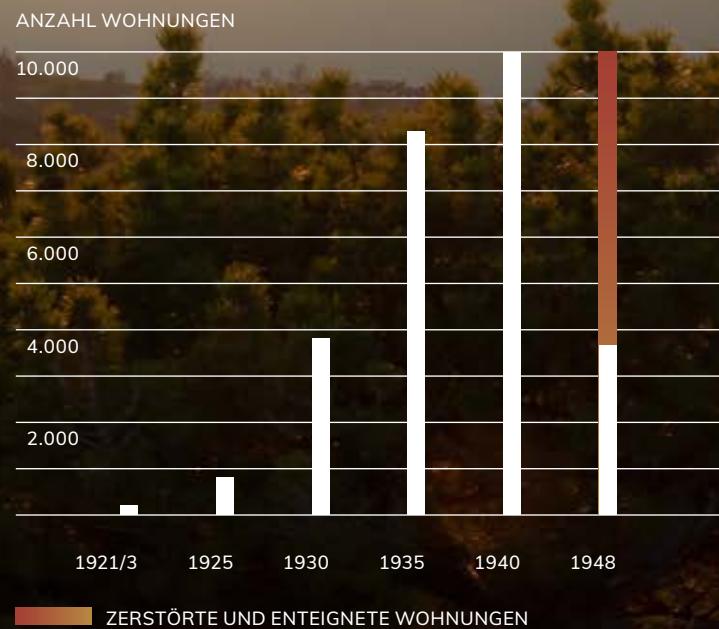
Erst 1945 wird wieder Friede sein – und alles fängt von vorne an: Während des Zweiten Weltkrieges wurden 1.632 Wohnbau-Wohnungen zerstört. In den Gebieten östlich von Oder und Neiße gingen 1.953 Wohnungen verloren. In der sowjetisch besetzten Zone wurden (einschließlich 462 zerstörter Wohnungen) 3.497 Wohnungen enteignet. In der Bundesrepublik Deutschland einschließlich Westberlin blieben der Wohnbau nur 3.593 eigene Wohnungen.

Rund zwei Drittel ihres Wohnungsbestandes von knapp 10.000 Wohnungen hat die Wohnbau eingebüßt.



WOHNUNGSSTÄNDE
VOR DEM ZWEITEN WELTKRIEG.

WOHNBAU GMBH: ENTWICKLUNG DES WOHNUNGS- BESTANDES 1921 BIS 1948.





1938

10|11|1938, MÜNSTER.
DIE SYNAGOGE: VERBRANNT.
DAS GESCHÄFT: GEPLÜNDERT.
DIE FRAGE IST NICHT, WIE ES
WEITERGEHT, SONDERN WO.



MUT IST, SEINE
HEIMAT ZU
VERLASSEN, UM
SEINE FAMILIE
ZU SCHÜTZEN.



02
03

BREITE STRASSE/DIEVENOWSTRASSE/
HEILIGENDAMMER STRASSE, BERLIN,
BAUJAHR 1954.

“



Die Qualität in der Zusammenarbeit mit der Wohnbau ist einfach beschrieben. Die Wohnbau ist extrem schnell und sehr, sehr zuverlässig in ihren Entscheidungen. ”

ANDREAS GRÄF
MITGLIED DES VORSTANDS
COO DER INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

NOCH EINMAL VON VORN ANFANGEN.

Die Stelle, an der das Haus gestanden hatte, fand er sofort, vielleicht war es die Zahl der Schritte, die von der Straßenkreuzung noch zu gehen waren, oder irgendetwas an der Anordnung der Baumstümpfe, die einmal eine hohe und schöne Allee gebildet hatten: irgendetwas veranlasste ihn, plötzlich haltzumachen, nach links zu sehen und da war es: Er erkannte den Rest des Treppenhauses, stieg über die Trümmer langsam dorthin: er war zu Hause. Die Haustür war vom Luftdruck herausgeschleudert worden: Ein Teil hing noch an den Angeln, schwere Scharniere

mit Holzfetzen. Auch ein Teil des Aufganges stand noch; von den Decken hingen Latten herunter. Er ging über einen Haufen Mauerwerk weiter und schürfte am Ende des Flures am Fuße eines Schuttberges eine weiße, unbeschädigte Marmorstufe frei: eine Stufe war also noch da: offenbar die erste und letzte. Der Haufen Dreck, der sich darüber türmte, brach zusammen, als er daran stieß. Er kratzte langsam die ganze Stufe frei und setzte sich. Es roch nach Sand und trockenem Dreck: nirgendwo war eine Brandspur zu sehen ...

AUS: HEINRICH BÖLL,
DER ENGEL SCHWIEG (CA. 1950).

ZWEI DRITTEL DES BESTANDES
WURDEN ZERSTÖRT.
ABER NICHT DER WILLE,
NEU ZU BEGINNEN.

Durch die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs waren die Wohnverhältnisse in ganz Deutschland katastrophal. Über ein Viertel aller Wohnungen waren durch fürchterliche Bombenangriffe und lange Kampfhandlungen zerstört. In den unmittelbaren Nachkriegsjahren, gezeichnet von strengen Wintern und Hungersnot, waren die ersten Aufräumarbeiten dennoch erledigt worden. Notdürftig wurden auch die Wohnungen instandgesetzt.

Das Geld war nichts wert, Baumaterial knapp. Handwerker – so berichtet die Wohnbau – arbeiteten nur gegen Tauschware, also zum Beispiel Kaffee und Zigaretten. Dennoch schaffte man es bei der Wohnbau schon bis Ende 1947, die ersten 180 Wohnungen wieder aufzubauen.

Magnet Westdeutschland

Bis zum Jahr 1950 waren schon 7,5 Millionen Flüchtlinge in die junge Bundesrepublik geströmt. Und es sollten Jahr für Jahr mehr werden. Durch weitere Zuzüge von Aussiedlern, später von Gastarbeitern und dann auch von politisch Verfolgten aus vielen Staaten wuchs die Zahl der Einwohner ständig an. Und sie alle brauchten Wohnungen.

Das Erste Wohnungsbaugesetz von 1950 schuf die Grundlage für eine zunehmende Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es verpflichtete Bund, Länder und Gemeinden, gemeinsam den Wohnungsbau zu fördern. Es formulierte erstmals den sozialen Wohnungsbau, einen Begriff, den das bis heute gültige Zweite Wohnungsbaugesetz fortführt.

Neue Grenzen, neue Gesetze

1950 ist auch ein Jahr, in dem die Teilung Deutschlands politisch schon vollzogen ist. Aus der sowjetisch besetzten Zone (SBZ) entwickelt sich die Deutsche Demokratische Republik (DDR), aus der von den Westmächten kontrollierten Trizone entsteht die Bundesrepublik Deutschland.

Die Bedeutung der Wohnungsbaugesetze lag auf mehreren Ebenen: Sie sicherten die öffentliche Finanzierung des Wohnungsbaus „für die breiten Schichten des Volkes“. Das war ein großer Fortschritt.

Sie waren aber auch die Basis für die Entwicklung von Wohnstandards, angefangen von der Größe der Wohnungen bis hin zu den Ausstattungsmerkmalen, wie Beheizung und sanitäre Einrichtungen.

9.959

WOHNUNGSBESTAND
VOR DEM ZWEITEN WELTKRIEG.

02



-64%

3.593

WOHNUNGSBESTAND
NACH DEM ZWEITEN WELTKRIEG.

NOCH EINMAL VON VORN
ANFANGEN – DAVOR STAND
AUCH FÜR DIE WOHNBAU
EINE BITTERE BILANZ.

Ferner wurde die Berechnung der Mieten festgelegt, die Kostenmiete. Wie wir heute wissen, hat sich das Erstarrungsprinzip der Kostenmiete, also die Orientierung der Mietberechnung an den ursprünglichen Herstellungskosten, als sehr problematisch erwiesen.

Später – als die ersten Wohnungsnot beseitigt waren – entwickelte sich der soziale Wohnungsbau auch architektonisch. Wohnungsbau in Deutschland wurde europäisches Vorbild.

Im sozialen Wohnungsbau haben die besten Architekten aus Deutschland, Europa und darüber hinaus aus der ganzen Welt immer auch eine Herausforderung für ihre Kreativität gesehen. Sie schufen Wohngebäude und Wohnsiedlungen von hoher Qualität.

Vorteil breite Streuung

Die Wohnbau zählt 1.632 zerstörte Wohnungen. Bei insgesamt 9.959 Wohnungen sind das zwar über 16 Prozent, aber weniger als der sonstige Durchschnitt, der um die 25 Prozent zerstörter Wohnungen lag. Der Grund dafür ist der breit gestreute Wohnungsbestand der Wohnbau – mit den Schwerpunkten in vielen, zum Teil auch mehr ländlich strukturierten Gebieten, in denen es nicht so verheerende Bombenangriffe und Kämpfe gegeben hatte.

„Mit der Instandsetzung derjenigen Wohnungen, die wiederherstellungsfähig sind, ist begonnen worden“, so der Geschäftsbericht für die Notjahre 1945 und 1946.

Verloren sind 1.953 Wohnungen, die im Gebiet jenseits der Oder-Neiße-Linie lagen, dem Gebiet, das heute zu Polen gehört. Verloren sind nun auch aufgrund einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts 3.497 Wohnungen, die nach dem Diktat der Sowjetischen Besatzungsmacht durch den SMAD-Befehl Nummer 124 vom Oktober 1948 in sogenanntes Volkseigentum der späteren DDR überführt wurden.

75 Standorte verloren

Der Aderlass der Wohnbau ist also beachtlich: Von früher 9.959 Wohnungen bleiben schließlich nur noch 3.593 Wohnungen übrig. Das ist ein Verlust von 64 Prozent.

Geographisch bedeutet das: In 120 Städten des Deutschen Reiches standen früher die Wohnungen der Wohnbau, jetzt waren es nur noch 45 Städte in der Bundesrepublik Deutschland.

1945

09|08|1945, KÖLN.
WIR HABEN UNS! DAS IST
ALLES, WAS JETZT ZÄHLT.
DIE STADT IN TRÜMMERN.
WIRD SIE JE WIEDER LEBEN?

05



FAMILIE IST, WENN
MAN ZUSAMMENHÄLT.
AUCH WENN ALLES
AUSEINANDERBRICHT.

02

EINE ZEIT GROSSER HERAUSFORDERUNGEN, GROSSER VERÄNDERUNGEN UND GROSSER PLÄNE.

Wer Wohnungen wieder bewohnbar machen und neue Wohnungen bauen muss, braucht dazu Kapital. Das war damals schwer zu erwirtschaften: Die Besatzungsmächte nehmen sich für ihre Soldaten die Wohnungen, wo und wie sie sie brauchten (1959 gibt es übrigens immer noch vier beschlagnahmte Wohnungen.). Auf diese Weise verliert die Wohnbau auch ihre Berliner Hauptverwaltung und damit auch fast alle wichtigen Akten und Unterlagen, nachdem schon das während des Krieges nach Cossen/Oder ausgelagerte Archiv verloren gegangen war. Für den Wiederaufbau hätte man gerade die Architektenpläne dringend benötigt.

Zwangszuweisungen durch die Wohnungsämter führten zu katastrophalen Überbelegungen: Oft lebten zwei oder drei Familien in einer Wohnung. Die Belegungsdichte einer Wohnung lag damals bei teilweise bis zu acht Personen. Mitte der 1990er-Jahre sind es nur 2,3 Personen – bei weiter rückläufiger Tendenz.

Finanziell schwierige Zeiten

Die Wohnbau beklagte hohe Mietrück- und -außenstände, hervorgerufen durch häufige Mieterwechsel. Die Menschen zogen der Arbeit nach und viele Familien konnten erst in den späteren Nachkriegsjahren wieder zueinanderfinden.

Die Wohnungszwangswirtschaft brachte zudem einen totalen Mietstopp. Selbst gesetzlich mögliche Mietangleichungen lassen sich damals nur zögerlich durchsetzen. Dabei war die Wirtschaftlichkeit des vorhandenen Wohnungsbestandes wichtig, um den so dringend nötigen Neubau zu finanzieren.

Dennoch: Schon 1949 und 1950 meldet die Wohnbau die ersten Wohnungsneubauten: In Bonn und Braunschweig entstehen insgesamt rund 450 neue Wohnungen.

Der Anfang ist gemacht

Die Wohnbau verlegt ihren Registersitz nach München und zieht 1950 mit ihrer Hauptverwaltung nach Bonn, wo nach dem Parlamentarischen Rat, der das Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland geschaffen hatte, nun auch das erste frei gewählte Parlament und die Bundesregierung ihren Sitz nehmen.

Die Nähe zur Bundesregierung und zu den Bundesministerien ist für die Wohnbau wichtig. Ihr bei der Gründung 1921 mitgegebener Auftrag zum Bau von Wohnungen für „Festbesoldete“ erhält 30 Jahre später eine neue Dimension.

WESENDONCKSTRASSE, BONN,
BAUJAHR 1950.

Darauf baut auch der Bund

Das Unternehmen Wohnbau, also die Geschäftsführung und die damals rund 170 Mitarbeiter, sind erfahren und bewährt im Bau von Wohnungen und in der Wohnungsbewirtschaftung fast überall in Deutschland. Sie haben in den vergangenen drei Jahrzehnten das Know-how, ein Wohnungsunternehmen zwar zentral zu führen, aber dennoch an unterschiedlichen Standorten neu zu bauen und die Wohnungsbestände zu verwalten, immer mehr verfeinert.

Der Bund, der eine besondere Wohnungsfürsorgepflicht für seine Beamten, Angestellten und Arbeiter übernommen hat, macht sich dieses Managementwissen zunutze. So widmet sich die Wohnbau nun immer stärker dem Wohnungsbau für Bundesbedienstete.

Anfangs waren das Mitarbeiter in den Bonner Ministerien und deren nachgeordneten Behörden im ganzen Land, dann die Beamten des Bundesgrenzschutzes, später auch die Soldaten und zivilen Mitarbeiter der ab 1956 neu entstehenden Bundeswehr.

SO



1954
05

09|08|1954, KIEL.
1914 GEBOREN, ZWEI
KRIEGE ER- UND ÜBER-
LEBT. ES GIBT VIEL
ZU FEIERN: DAS LEBEN!





LEBEN IST, WENN
MAN AUCH IN
GUTEN ZEITEN DIE
SCHLECHTEN
NICHT VERGISST.



HIER KOMMT DAS WIRTSCHAFTSWUNDER.

Vorreiter bei der Bestandserhaltung

Gleichzeitig mit den ersten Neubauten geht es mit dem Wiederaufbau der zerstörten Wohnungen weiter. 1951 ist schon ein Viertel der zerstörten Häuser wieder bewohnbar. Im Geschäftsbericht für das Jahr 1953 wird nicht ohne Stolz darauf hingewiesen, dass „in Kürze der Wiederaufbau abgeschlossen werden kann“. Und 1955 waren nur noch 279 Wohnungen aufzuarbeiten.

Schon Mitte der 1950er-Jahre startet die Wohnbau ein besonderes Programm für Schönheitsreparaturen, insbesondere in den vor dem Zweiten Weltkrieg gebauten Häusern, den Altbauten. Dieses Programm und sein Umfang gehen über das damals übliche Maß hinaus. Es entspricht den unternehmerischen Grundsätzen der Wohnbau, ihren Mietern ein angenehmes, gesundes und gutes Wohnen zu bieten.

WEG MIT DEM GRAU:
FRISCHE FARBEN UND NEUE
FORMEN SIND TYPISCH 50ER.

Die Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung werden in den folgenden Jahren kontinuierlich weitergeführt. Jahr für Jahr werden in hunderten von Wohnungen über die üblichen Schönheitsreparaturen hinausgehende, wohnwertverbessernde Maßnahmen abgeschlossen. Das Bemerkenswerte an dem Instandhaltungsprogramm ist, dass die eingesetzten Mittel die in der Miete kalkulierten Instandhaltungskosten bei Weitem übersteigen.

Der Wohnungsneubau wird immer teurer. Das liegt an den steigenden Baupreisen, an steigenden Kosten für Bauland, das liegt aber auch an den steigenden Ausstattungsstandards – nicht zuletzt deshalb war und ist der deutsche soziale Wohnungsbau in Europa beispielhaft. Und alles zusammen erhöht natürlich auch die Kosten für die Finanzierung des Wohnungsneubaus.

Man gönnt sich etwas

Der Wirtschaftsaufschwung zeichnete sich schon in den frühen 1950er-Jahren ab. Die positive Entwicklung dauerte bis zur ersten deutlichen Rezession Ende der 1960er-Jahre. Der Anteil der Ausgaben für das Wohnen am durchschnittlichen Haushaltsbudget der Bürger sank immer mehr – zugunsten von Wohnungseinrichtung, von Auto, von Essen und Trinken, von Reisen in alle Länder dieser Erde.

Die Geschäftsführer der Wohnbau haben immer wieder darauf hingewiesen, dass die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund ihres unternehmerischen Handelns steht. Nur ein finanziell gesundes Wohnungsunternehmen kann – so steht es mehrfach in den Geschäftsberichten der Wohnbau – seine Aufgaben wahrnehmen, nämlich die gute und sichere Wohnraumversorgung seiner Mieter langfristig zu gewährleisten.

Das für den Wiederaufbau und den Neubau benötigte Eigenkapital musste – so wollten es die Gesellschafter – aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet werden. Staatliche Reglementierungen, wie zum Beispiel die Vorschriften zur Ermittlung der Kostenmiete, erschwerten dies aber.

Zwischen Anspruch und Möglichkeit

Die immer wieder erneuerte Kritik der Wohnungswirtschaft richtete sich aber nicht nur gegen das Prinzip der Erstarrung der Kostenmiete, sondern auch und besonders gegen die staatlich festgelegten Pauschalen für Instandhaltung und für Verwaltung. Die Geschäftsberichte der Wohnbau liefern Jahr für Jahr die Bestätigung dafür, dass zwar immer höhere Ansprüche vonseiten der Mieter und der Wohnungspolitik an diese beiden wichtigen Dienstleistungen gestellt werden, dass aber die Wohnungspolitik nicht gewillt waren, mit der adäquaten Erhöhung der Pauschalen einen Beitrag zur besseren Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen. Dies hätte natürlich zu höheren Mieten geführt und daher konnte die Wohnungspolitik in ihrer Zurückhaltung der Zustimmung der Mieter sicher sein.

EIN GANZES LAND SCHAUT IN DIE RÖHRE.



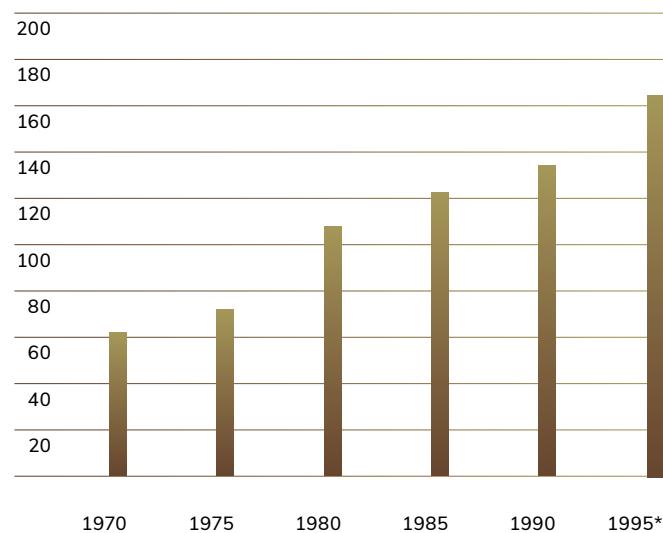
1950 STARTET DIE ARD, 1963 DAS ZDF –
DAS DEUTSCHE FERNSEHEN WIRD
FÜR DIE MEISTEN ZUM ABENDLICHEN
PFLICHTPROGRAMM.



DAUERBRENNERTHEMA
BAULANDKNAPPHEIT.

VERANSCHLAGTE BALKOSTEN VON
WOHNUNGEN IN NEUEN WOHNGBÄUDEN/
MEHRFAMILIENHÄUSERN (BAUGENEHMIGUNGEN)
FRÜHERES BUNDESGBIET.

IN 1.000 DM



*VORLÄUFIG

Adresse für Mehrleistung

Die Wohnbau stand immer zu ihrem Grundsatz, dass zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes auch eine „aufmerksame und unverdrossen tätige Verwaltung“ gehört. Auch auf diesem Tätigkeitsfeld lagen die tatsächlichen Kosten immer viel höher, als sie in den Pauschalen zugestanden wurden. Das hatte natürlich viel mit der außerordentlich guten Pflege des Wohnungsbestandes zu tun, aber auch mit dem hohen Einsatz der Mitarbeiter an jedem einzelnen Standort.

Vorkriegszahlen im Visier

Mitte der 1950er-Jahre legte die Wohnbau ein großes Programm für den Wohnungsneubau auf. In den sechs Jahren von 1956 bis 1961 wurden 2.809 Wohnungen fertiggestellt und der Wohnungsbestand der Wohnbau rückte mit 9.022 Wohnungen 1961 ganz in die Nähe der Zahl der Wohnungen, die die Wohnbau vor dem Zweiten Weltkrieg hatte (9.959).

Diese Marke wurde übrigens dann 1965 mit 10.456 Wohnungen schon weit überschritten.

2.809

WOHNUNGEN WERDEN VON
1956 BIS 1961 FERTIGGESTELLT.

10.456

WOHNUNGEN WERDEN 1965
INSGESAMT BEWIRTSCHAFTET.

Mit dem Wohnungsneubauprogramm Mitte der 1950er-Jahre knüpfte die Wohnbau an die Leistungen aus den 1930er-Jahren an und bewies einmal mehr konzeptionelles und organisatorisches Geschick. Das Neubauprogramm war auch deshalb eine enorme Leistung, weil die aufkommenden Schwierigkeiten auf den Kapitalmärkten und auf den Baumärkten gemeistert werden mussten. Steigende Hypothekenzinsen und Baupreise (zwischen 1959 und 1961 wurde das Bauen um 25 Prozent teurer) in Verbindung mit immer teurer werdendem Bauland beschwerten zunehmend die Wirtschaftlichkeit.

Die Herstellungskosten drohten den langfristig erzielbaren Mieten, die im mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau festgelegt sind, davonzulaufen.

Langfristigkeit im Fokus

Die Wohnbau wollte nicht um jeden Preis bauen und so wurden Projekte aufgeschoben, das eine oder andere auch aufgehoben. Besonderen Wert legt die Wohnbau auf familienfreundliche Gestaltung ihrer Wohnanlagen. Schon in den 1930er-Jahren waren ausgedehnte Grünflächen Wohnbau-Standard. Nun dienten die Grünflächen auch der Trennung von Wohnen und Verkehr.

Neben dem Wohnumfeld galt die Aufmerksamkeit immer auch den funktionalen Wohnungszuschnitten und der Wohnungsausstattung. Tendenzen, hier zu sparen, hält man für falsch: „Die für eine solide Bauausführung notwendige neuzeitliche Ausstattung wird nicht eingeschränkt“, heißt es lapidar im Geschäftsbericht 1958. Solide zu bauen, bedeutet für das Unternehmen gleichzeitig auch, wirtschaftlich zu bauen.

Hoffnungsträger Gesetzgebung

In ihren Geschäftsberichten beklagte die Wohnbau immer wieder, dass nicht genügend preiswertes Bauland zur Verfügung stehe. Die Baulandproblematik war und ist ein wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Dauerthema – bis auf den heutigen Tag.

Wie viele andere Wohnungsunternehmen setzte auch die Wohnbau große Hoffnungen auf das Bundesbaugesetz (von 1960) und das Städtebauförderungsgesetz (von 1971), die beide 1986 im neuen Baugesetzbuch zusammengefasst wurden. Das Baugesetzbuch wiederum steht nun seit einiger Zeit wieder in der – diesmal mehr sozial – geführten Diskussion.

Wie immer man die praktischen Folgerungen der Gesetze bewerten will, festzustellen ist auf jeden Fall: Am Ende der 1950er-Jahre und am Anfang der 1960er-Jahre sind die Zeiten kleinteiligen Wiederaufbaus und Neubaus vorbei. Wohnen, Arbeiten und Verkehr werden zunehmend aus städtebaulichen, städtegestalterischen Blickwinkeln gesehen.



AUCH DIE WOHNBAU SETZT AUF GROSS-SIEDLUNGEN – ABER MIT WENIGER GIGANTISMUS.

Adressen zum Leben

Für die Wohnbau war städtebauliche Qualität schon früher immer ein besonderes Thema. Das hat vor allem mit der Wohn- und Lebensqualität zu tun, die das Unternehmen seinen Mietern bietet.

In einem Rückblick auf die ersten Jahre bis zum Beginn des Zweiten Weltkrieges anlässlich des 40-jährigen Bestehens heißt es dazu: „Es wurden nicht nur Wohngebäude in den Städten, sondern auch geschlossene Wohnanlagen auf dem flachen Lande mit Kirche, Schulen und gewerblichen Anlagen einschließlich der dazugehörenden Straßen, Plätze und Grünanlagen, der Be- und Entwässerung sowie der Versorgungsanlagen geschaffen.“

Ganze Stadtteile entstehen

Diesen Weg geht die Wohnbau jetzt – Anfang der 1960er-Jahre – weiter. Zwei neue Stadtteile stehen auf dem Programm: die Horchheimer Höhe in Koblenz und der Heiderhof in Bonn-Bad Godesberg.

Dem Gigantomatismus jener Jahre, bei dem hohe und höchste Wohnhäuser Ausdruck von modernem Leben sein sollten und das Bauen von Großsiedlungen mit zigtausend Einwohnern als städtebauliche Leistungen gepriesen wurden, hat sich die Wohnbau erfolgreich entzogen.

Neue Nachbarn für Koblenz und Bonn

Auf der Horchheimer Höhe, einem Ortsteil von Koblenz, der Stadt gegenüber auf der anderen Rheinseite gelegen, baut das Unternehmen in mehreren Abschnitten insgesamt rund 950 Wohnungen für rund 3.250 Einwohner. Im ersten Bauabschnitt sind 1964 schon 166 Wohnungen bezogen. In den späteren Jahren kommen noch zwei Wohnanlagen mit seniorengerechten Wohnungen dazu.

Der Heiderhof in Bonn ist ein Gemeinschaftsprojekt. Die Wohnbau baut zusammen mit zwei anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und einem privaten Bauträger einen Stadtteil, in dem einmal rund 6.000 Bürger leben werden.

Noch während auf dem Heiderhof die Erschließungsarbeiten im Gange sind, erwirbt die Wohnbau das benachbarte Gelände „Am Oberen Lyngsberg“. Hier sollen später 250 bis 300 Kauf-eigenheime errichtet werden.

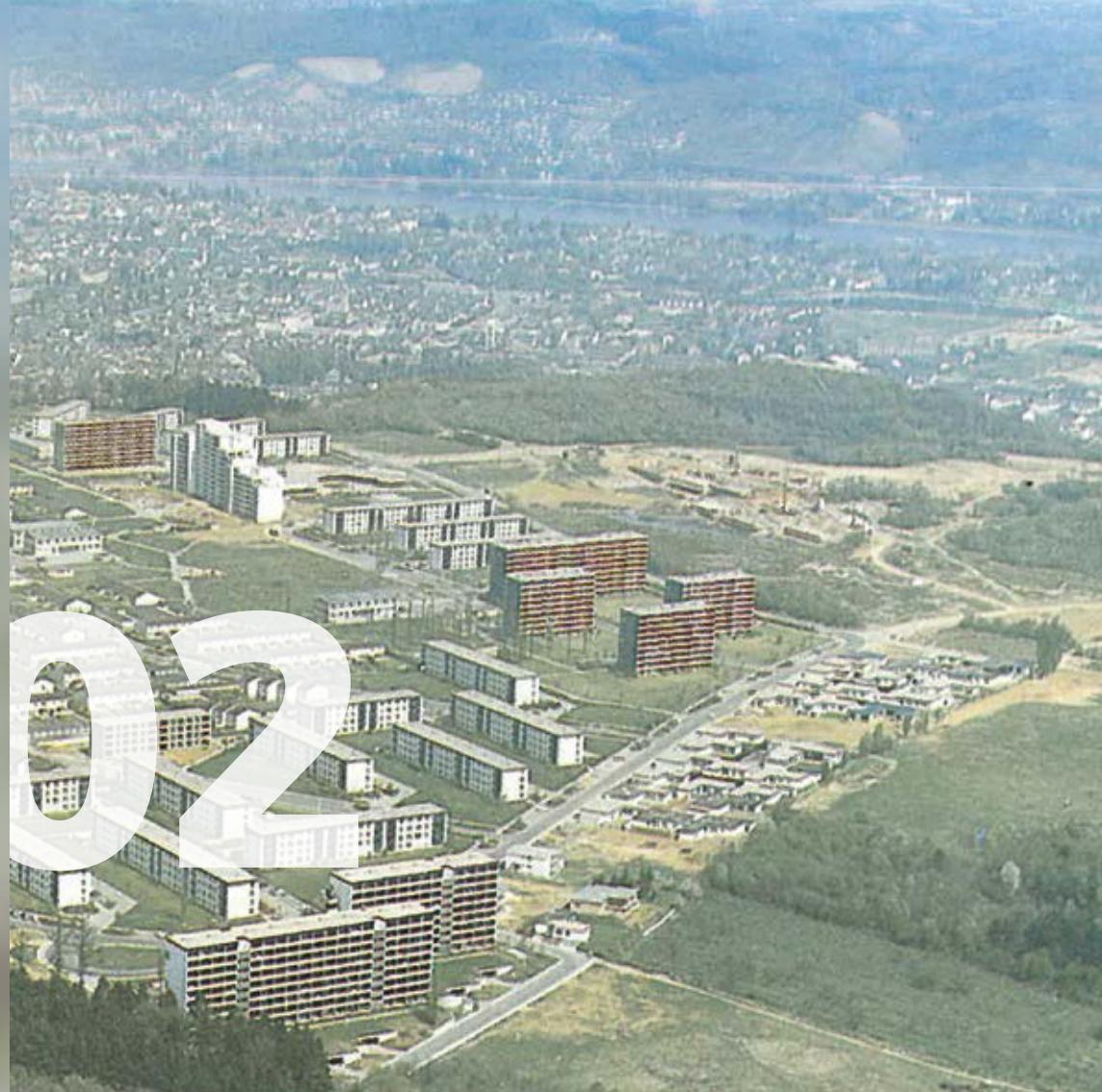


GRÖSSER, HÖHER UND
BREITER TRIFFT AUF
GRÜNER, KLÜGER, DURCH-
DACHER.

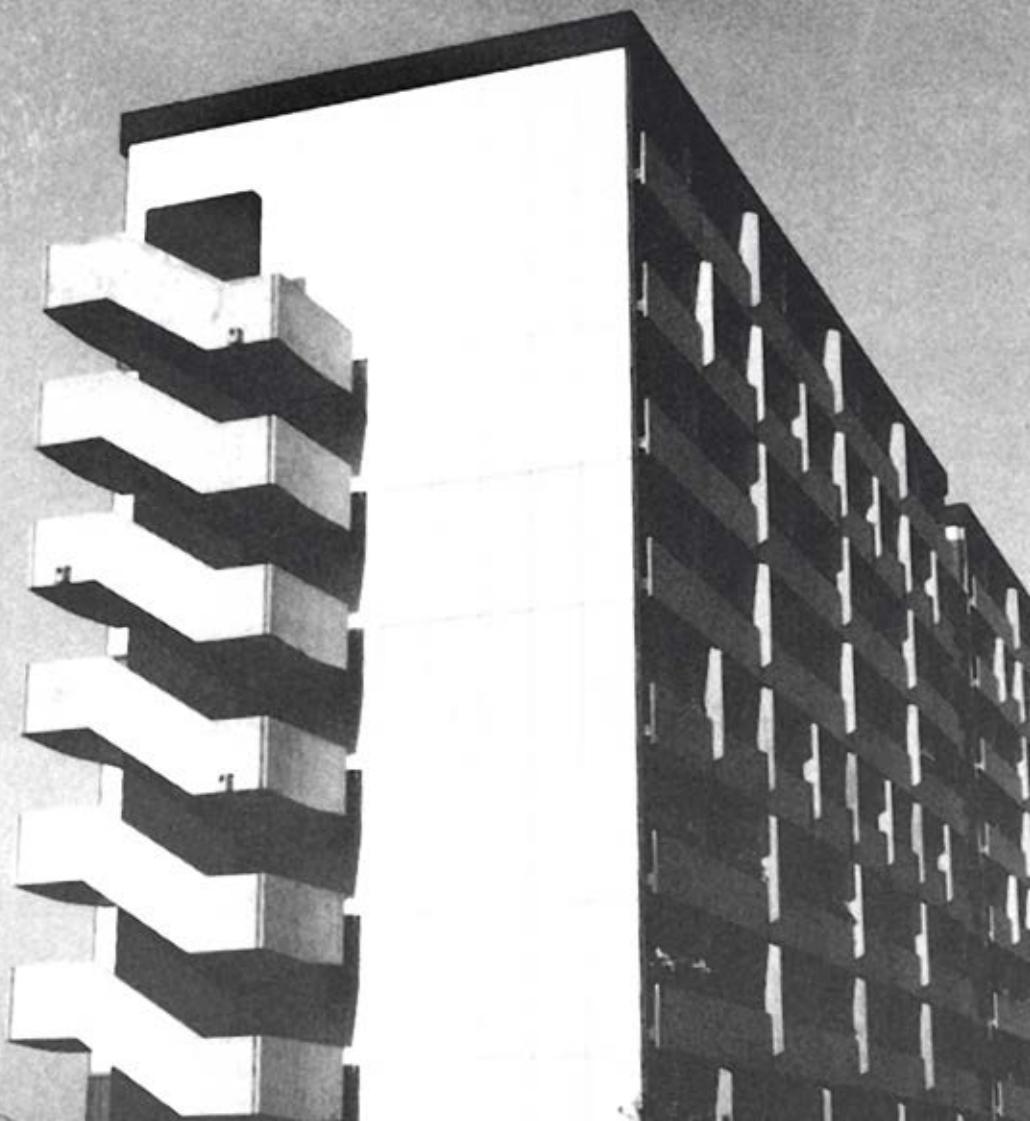
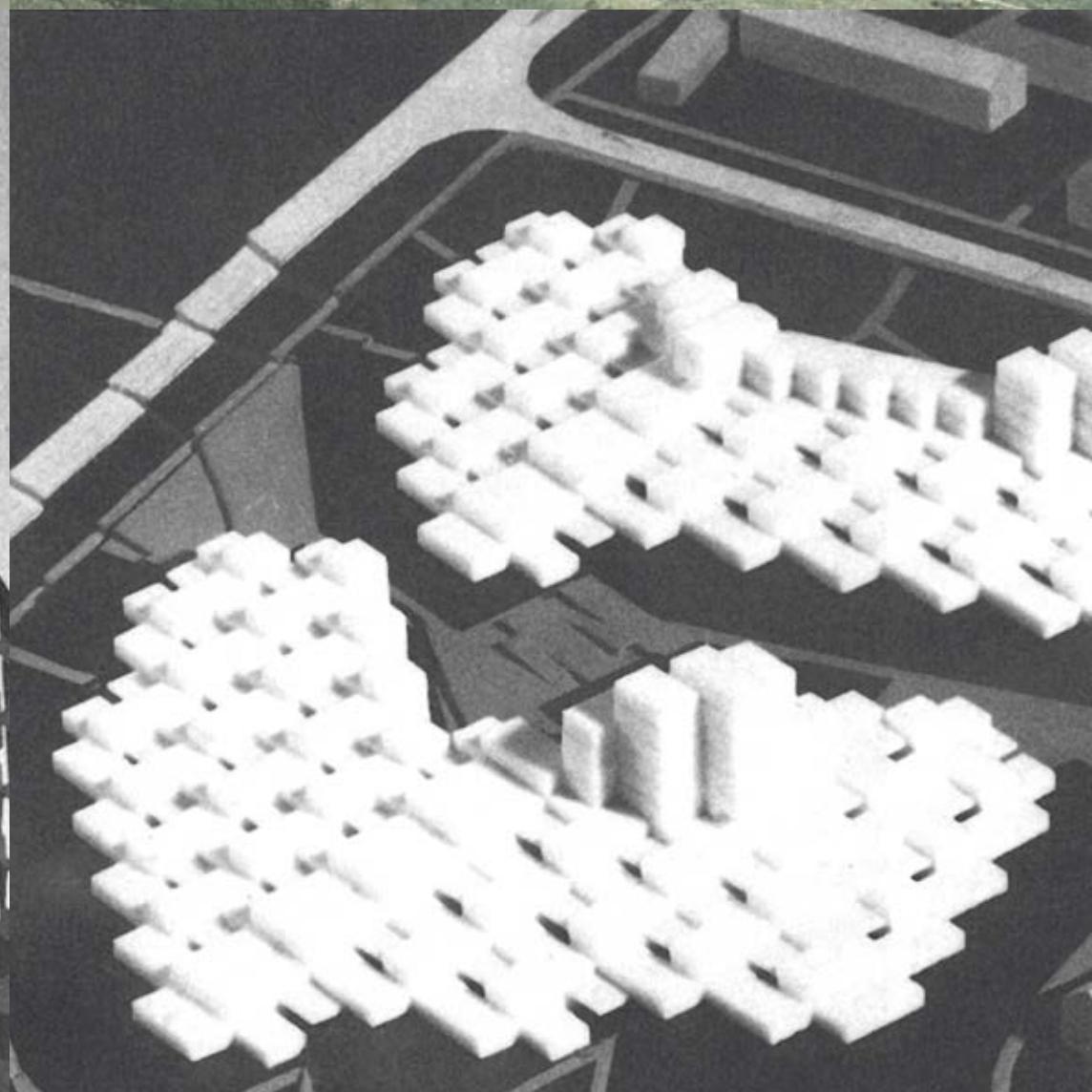
VIEL GRÜN, GROSSE TERRASSEN,
NEUE ADRESSE: DIE HORCHHEIMER HÖHE
IN KOBLENZ.

ZWISCHEN WALD UND
BAD GODESBERG:
BONNS NEUER STADTTEIL
HEIDERHOF ENTSTEHT.

AUS MODELLEN
WIRD WOHNEN MIT
MODELLCHARAKTER.



02



Der wachsende Wunsch nach Eigentum

Mit dem Bau von Eigentumsmaßnahmen hatte die Wohnbau in größerem Umfang, mit 36 Reiheneinfamilienhäusern, schon 1960 begonnen. Der Vorsatz, den Anteil von Eigentumsmaßnahmen zu erhöhen, wird jetzt verstärkt umgesetzt. Der Bau von zum Verkauf bestimmten Eigenheimen wird bald zu einem wichtigen Geschäftszweig der Wohnbau.

Allgemein gewinnt unter dem Druck der steigenden Kosten für Bauland und infolge der weiteren Baukostensteigerungen das Wohnungseigentumsgesetz aus dem Jahr 1951 zunehmend an Akzeptanz und Bedeutung. Auch auf diesem Sektor wird sich die Wohnbau in den nächsten Jahren mehr engagieren.

Bis 1996 hat die Wohnbau rund 750 Eigentumsmaßnahmen, Eigenheime und Eigentumswohnungen, gebaut – immer nach dem Grundsatz, den Familien, die Eigentum erwerben wollen, „moderne Wohnungen zu verschaffen, die bei solider Bauweise zu tragbaren Preisen auch Wohnansprüche der Zukunft erfüllen.“

Nach dem Bau und Verkauf der Wohnungen übernimmt die Wohnbau in geringem Umfang auch die Verwaltung für die Eigentümergemeinschaften.

Zeit für Experimente

Die werdenden zwei neuen Stadtteile, die Horschheimer Höhe in Koblenz und der Heiderhof in Bonn-Bad Godesberg, geben der Wohnbau auch die Gelegenheit, neue Produktionsverfahren auszuprobieren.

Zur Diskussion steht der Fertigteilbau. Von 204 Wohnungen in Flensburg-Katharinenhof, einem anderen größeren Projekt, werden 120 Wohnungen in Fertigbauweise errichtet. Auf der Horschheimer Höhe bleibt es bei der konventionellen Bauweise – das Terrain ist zu stark gegliedert.

Eingehende Untersuchungen über die jeweiligen Vor- und Nachteile des Fertigbaus oder konventionellen Bauens werden auf dem Heiderhof angestellt. Hier zeigt sich das konventionelle Bauen zunächst als kostengünstiger. Aber eine Gruppe von neugeschossigen Häusern mit 225 Wohnungen wird von einem Generalunternehmer im Bautaktverfahren schlüsselfertig gebaut, und das bringt zusammen mit Qualitätsvorteilen auch Zeit- und erhebliche Kosteneinsparungen.

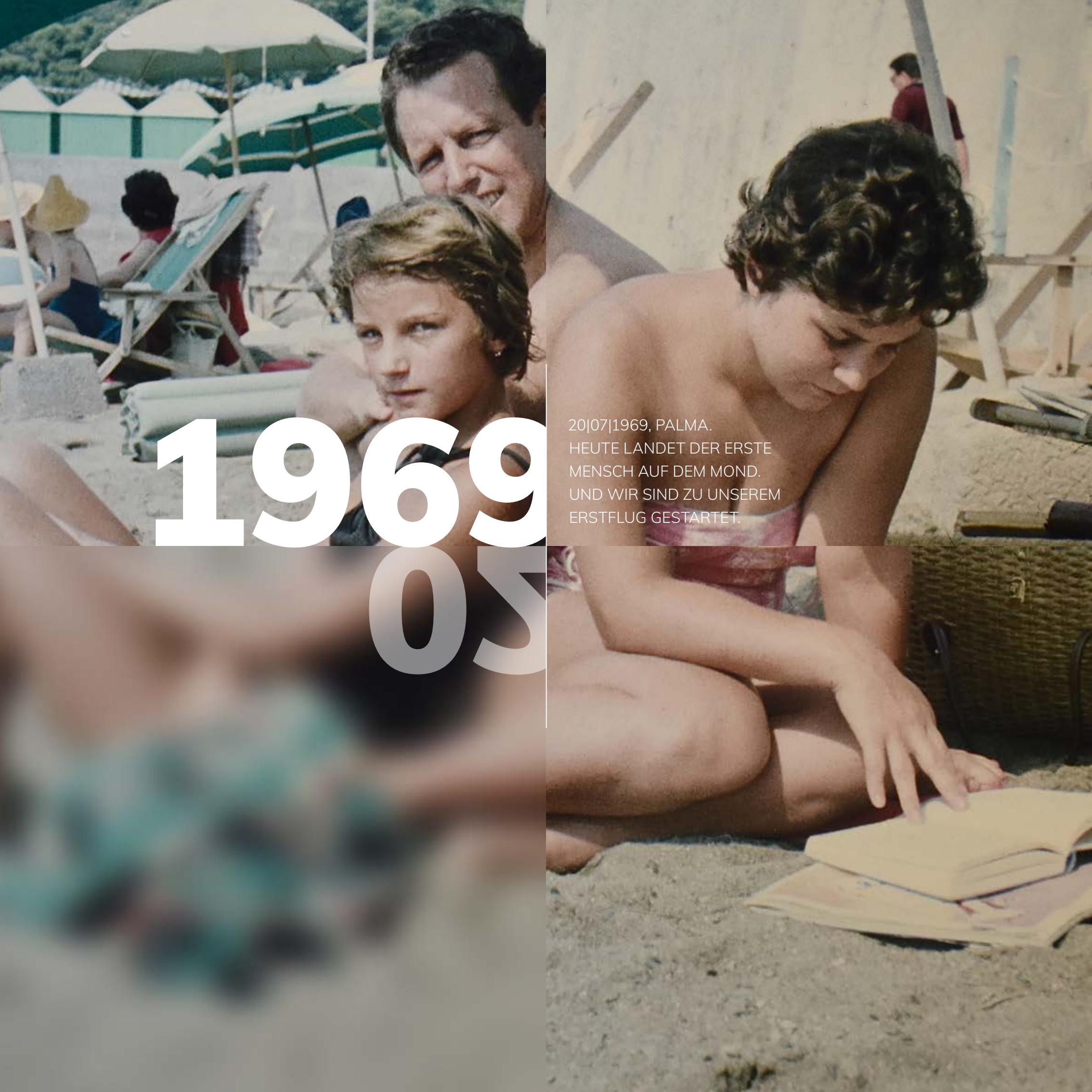
Im Auftrag des Bundesbauministeriums

Das Projekt Heiderhof, seit 1960 eine Demonstrativbaumaßnahme des Bundesbauministeriums, war für die Wohnbau sowohl eine städtebauliche als auch eine unternehmerische und technische Herausforderung. So wurden zum Beispiel variable Grundrisse entwickelt, um den Einsatz von Fertigteilen technisch und ökonomisch zu optimieren. Dazu dienten auch die Erfahrungen aus dem Projekt Katharinenhof in Flensburg.

Für einen Teil des Heiderhofs, das sogenannte Hofgelände, erteilt das Bundesbauministerium der Wohnbau einen Forschungsauftrag zur „Aktivierung des Gebäudeinnern von terrassierten Bauten in der Ebene“. Dazu erscheint schon ein Jahr später ein Werkbericht mit ersten Ergebnissen, die in der Fachwelt große Aufmerksamkeit finden.

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau, das ist ein Stichwort dieser Zeit. Dass aber nicht jedes Experiment gelingt, diese Erfahrung macht auch die Wohnbau. In der Wohnanlage Stuttgart-Rot, wo 1971 die letzten Wohnungen bezogen werden, treten einige Jahre später bauphysikalische und bautechnische Probleme auf, die mit hohem Kostenaufwand beseitigt werden müssen.

DIE FACHWELT BLICKT
AUF NEUE VERFAHREN
UND GRUNDRISSE.



1969

05

20|07|1969, PALMA.
HEUTE LANDET DER ERSTE
MENSCH AUF DEM MOND.
UND WIR SIND ZU UNSEREM
ERSTFLUG GESTARTET.

A close-up photograph of a boot tread on dry, cracked earth. The boot tread is visible in the lower right quadrant, showing a pattern of horizontal ridges. The ground is composed of dark, granular soil with numerous small cracks and shadows, suggesting a dry, arid environment. The lighting is bright, creating sharp shadows and highlights on the soil's surface.

ANKOMMEN IST,
WENN MAN ÜBERALL
EIN BISSCHEN
HEIMWEH VERSPÜRT.



EIN ZUKUNFTSTHEMA, DAS BEI UNS SCHON IMMER TIEF VERWURZELT IST.

Vorreiter beim effizienten Heizen

Schon seit Mitte der 1960er-Jahre hat sich die Wohnbau einem Thema gewidmet, das später wie kaum ein anderes unser wirtschaftliches Denken und Handeln bestimmen wird: Umweltschutz. Erst Anfang der 1970er-Jahre beginnt in Deutschland die breit angelegte Diskussion über die Umwelt und ihre Verbesserung und Erhaltung.

Aber schon 1964 heißt es im Wohnbau-Geschäftsbericht zur „qualitativen Verbesserung des Wohnungsbaus“: „Nahezu alle im Bau und in der Vorbereitung befindlichen Projekte werden zentral durch Blockheizwerke oder Sammelheizungen beheizt und – soweit möglich – auch mit einer zentralen Warmwasserversorgung versehen.“ Das Ziel ist eindeutig: Die Wohnbau will mit den Blockheizwerken für die Horchheimer Höhe und den Heiderhof „den erhöhten Anforderungen an die Reinhaltung der Luft im Rheintal entgegenkommen.“

Die technisch anspruchsvollen Heizwerke versorgen nicht nur die Wohnungen, sondern auch die Folgeeinrichtungen, die die Wohnbau regelmäßig in ihren Wohnanlagen errichtet, also Kirchen, Schulen, Laden- und Gewerbezentren.

Aus zunächst zwei werden bis Mitte der 1990er-Jahre fünf Blockheizwerke. Die Umstellung der älteren Anlagen auf umweltfreundliche Erdgasbefuerung ist längst abgeschlossen.

Auto und Grün verbinden

Das Wirtschaftswunder aus dem Beginn der 1950er-Jahre war vor allem ein Konsumwunder. Daran partizipierte auch die Automobilindustrie: Sie wurde zu einem Schlüssel der industriellen Entwicklung. Die bundesdeutschen Bürger wollen mobiler werden und folglich steigt der Bestand an Autos – zunächst verhalten, dann schneller. Mussten sich 1955 – statistisch gesehen – noch 30 Personen ein Auto teilen, so sind es 40 Jahre später nur noch zwei Personen. Heutzutage sind es weniger als 1,5 Personen.

Damit kamen neue Probleme auf die Stadtplaner und die Wohnungsunternehmen zu. Der Parkraum wurde immer knapper – nicht nur in den Innenstädten, sondern auch in den Außen- und Randbezirken, in den Stadtteilen und in den Wohnanlagen. 14 Einzelgaragen und eine Sammelgarage mit 15 Boxen, also „Unterkünfte“ für gerade mal 29 Autos, das war 1945 der Bestand bei der Wohnbau.

Nach und nach baute die Wohnbau Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen. Dabei waren zwei Grundsätze in Einklang zu bringen: Einerseits sollten die Wohnbau-Mieter die Möglichkeit haben, ihre Fahrzeuge in der Nähe ihrer Wohnungen ordnungsgemäß unterzustellen. Auf der anderen Seite sollten die Wohnanlagen selbst autofrei bleiben – im Interesse der Luftreinhaltung, aber auch im Interesse der Sicherheit der Kinder und der älteren Menschen.

Dies wurde durch eine besonders umweltfreundliche Planung der Straßen und Wege und durch eine entsprechende Gestaltung der Grünanlagen erreicht. Hier konnte die Wohnbau auf ihre eigenen Erfahrungen aus den 1930er-Jahren und auf den Sachverstand anerkannter Verkehrs- und Landschaftsplaner zurückgreifen. Wo immer es möglich war und ist, baut das Unternehmen Tiefgaragen – die ersten entstanden schon zu Beginn der 1960er-Jahre. 1996 bietet die Wohnbau ihren Mietern über 3.200 Garagen- und fast 1.000 andere Stellplätze an.



Beim Thema Nachhaltigkeit ist die Wohnbau sehr gut aufgestellt: In ganz Deutschland werden die Bäume kartografiert. Bäume und Sträucher werden nach Umweltaspekten neu gepflanzt. ”

DIETER BRINKHAUS
GESCHÄFTSFÜHRER
BRINKHAUS U. NICOLAI GMBH

Zeitenwechsel auf vielen Ebenen

Während sich die Wohnbau der baulichen Verwirklichung neuer Wohn- und Lebensformen widmet, geht die Auseinandersetzung mit den gesetzlichen und damit auch finanziellen Spätfolgen der Kriegszerstörungen weiter. Erst 1964 werden die Verpflichtungen aus dem Lastenausgleichsgesetz von 1952 geklärt und die Reichsmarkhypotheken zurückgezahlt. Die letzte Zahlung aus der Hypothekengewinnabgabe erfolgt 1979.

Das Ende der 1960er-Jahre und der Anfang der 1970er-Jahre ist durch tiefgreifende politische und wirtschaftliche Umwälzungen gekennzeichnet.

Nach einer Rezession beschleunigt sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft um über sieben Prozent. Auch die Inflationsrate geht nach oben.

Die Baupreise steigen von Februar 1969 bis Februar 1970 um über 15 Prozent. Baustahl ist knapp und teuer. Die Finanzierungsbedingungen haben Rekordhöhen erreicht: Hypothekenzinsen gehen bis auf über zehn Prozent. Und „die Grundstückspreise gefährden die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte“, heißt es wieder 1968 im Wohnbau-Geschäftsbericht.

Am Ende der 1960er-Jahre waren viele Probleme, mit denen die Notjahre und die Jahre des Wiederaufbaus befrachtet waren, schon weitgehend vergessen. Die beginnenden 1970er-Jahre werden gekennzeichnet sein von erheblichen politischen und wirtschaftlichen Veränderungen.

Für die Wohnungswirtschaft wird es auf einmal heißen: Es gibt zu viele Wohnungen.

AUCH DER STETE WECHSEL
HAT HOCHKONJUNKTUR.

ROHSTOFFE UND BAUEN WERDEN
DEUTLICH TEURER.





03
03

INA-SEIDEL-BOGEN/
RUTH-SCHAUMANN-STRASSE,
MÜNCHEN, BAUJAHR 1985.

“



Die große Zuverlässigkeit, die hervorragende Zusammenarbeit, die soziale Kompetenz der Wohnbau. Das sind Punkte, die mir sehr wichtig sind. ”

MICHAEL STARCK
GESCHÄFTSFÜHRER
DR. STARCK & CO. GESELLSCHAFT FÜR
WÄRME- UND KÄLTETECHNIK MBH

ZWISCHEN MANGEL UND ÜBERFLUSS.

Der Wunsch, das Wohnungsangebot auszuweiten, hat dazu geführt, dass neue Siedlungsgebiete im Umland der Ballungszentren mit Massenwohnanlagen in zum Teil gigantischer Größenordnung geplant und gebaut wurden. Der Mangel an Wohnraum verstellte zunächst den Blick für die geringe Akzeptanz von Massenwohnanlagen außerhalb der Stadtkerne. Die Verhältnisse haben sich gewandelt. Vermieter oder Immobilienverkäufer stehen nicht mehr einer Nachfrage gegenüber, die das Angebot weit übersteigt. Der Wohnungsmarkt ist kein Anbietermarkt mehr...

Bauherren und Immobilienerwerber sehen sich heute einer gänzlich gewandelten Situation gegenüber. Rendite und Wertsteigerung können nicht mehr als selbstverständlich einkalkuliert werden. Sorgfältige Auswahl der Projekte und eingehende Analysen des Marktes sind erforderlich. Dieser zeigt deutlich seine Konturen und Strukturen. Ein Umdenken und Umlernen bei Anbietern wie Nachfragern am Wohnungsmarkt ist erforderlich geworden.

AUS: OSCAR SCHNEIDER, FUNDAMENTE,
PLÄDOYER FÜR EINE MENSCHENWÜRDIGE ARCHITEKTUR
UND BAUPOLITIK (1986).

BAUEN, BAUEN, BAUEN. UND DOCH VERRAUCHT DIE HOFFNUNG IRGENDWANN.

Eingangs der 1970er-Jahre gab es mehr als genug positive und negative Rekorde: Wie schon 1969, so stiegen die Baupreise auch 1970 um 15 Prozent, da waren die elf Prozent Baupreissteigerungen im Jahr 1971 schon fast wieder moderat. Die Inflationsrate lag in diesen Jahren ebenfalls über zehn Prozent.

1970 gibt es einen noch rezessionsbedingten Einbruch im Wohnungsbau, aber 1971 werden in der Bundesrepublik 554.000 Wohnungen fertiggestellt, 1972 sind es 661.000, 1973 sogar 714.000 neue Wohnungen – absoluter Rekord. In den folgenden Jahren sinkt die Zahl der Fertigstellungen kontinuierlich und nähert sich Ende der 1980er-Jahre sogar der 200.000er-Marke.

Der Grund für den Boom im Wohnungsbau ist nun nicht mehr so sehr die hohe Nachfrage nach Wohnungen. Vielmehr veranlassen die hohen Inflationsraten viele Bürger, in Eigentumsmaßnahmen zu investieren – vornehmlich in zur späteren Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen. So will man sein Geld krisensicher anlegen und zugleich Steuern sparen. Zwei Schlagworte kennzeichnen die Situation: Betongold und Bauherrenmodelle. Die Wohnbau kritisiert schon 1971, dass viele Wohnungsneubauprojekte ungeachtet steigender Baukosten und trotz aller Finanzierungsschwierigkeiten verwirklicht werden.

Mieter werden Finanzierungsschlüssel

Diese Kritik richtet sich auch gegen die neuen Finanzierungsmodalitäten, die mit der Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes eingeführt wurden. Schon damals gab es Löcher in den Haushaltskassen von Bund, Ländern und Gemeinden. Anstelle direkter öffentlicher Wohnungsbaumittel wurden degressive Aufwendungszuschüsse oder degressive Aufwendungsdarlehen eingesetzt. Das Funktionieren dieser Finanzierungsformen hing entscheidend davon ab, ob die durch Degression der Subventionierung programmierten Mietsteigerungen von den Mietern auch getragen werden konnten.



Boom!



1973: **714.000** fertiggestellte Wohnungen.
1972: **661.000** fertiggestellte Wohnungen.
1971: **554.000** fertiggestellte Wohnungen.

Ende der 1980er: nur noch gut
200.000 fertiggestellte Wohnungen.



03

Mietermarkt, eine Premiere

Das war – wie sich später herausstellte – vielfach nicht der Fall. Hohe Nachsubventionierungen wurden notwendig. Hinzu kam der Wohnungsbauboom. Wegen der hohen Zahl von Fertigstellungen und den steigenden Mieten blieb jetzt die Nachfrage hinter dem Angebot zurück. Erstmals in der Wohnungsgeschichte wurde aus einem Vermietermarkt ein Mietermarkt. Auf einmal standen – die Schätzungen variierten stark – zwischen 250.000 und 500.000 Wohnungen leer. Das hatte es noch nie gegeben. In spöttisch „Haldenkränzchen“ genannten Beratungsrunden wurden Modelle erörtert, wie etwa freifinanzierte, leerstehende Wohnungen durch Umwandlung in steuerbegünstigte oder gar in Sozialwohnungen wieder mietmarktfähig gemacht werden könnten.

Die Leerstandsituation war nicht nur ein wohnungswirtschaftliches Desaster: Viele, die mit dem Betongold spekuliert hatten, mussten die Mieten reduzieren oder aufgeben und verkaufen, sodass auch die Mietpreise und die Kaufpreise abrutschten, was den Trend nach unten verstärkte.

Weniger Staat, mehr Individualität

Auch wohnungspolitisch gab es Schwierigkeiten. Auf einmal wurde eine Debatte geführt über eine Sättigung der Wohnungsmärkte und auch über massiv in den Wohnungsbau fehlgeleitete staatliche und private Investitionen.

Damals wurden erstmals die Forderungen formuliert, wonach sich der Staat aus der weiteren Förderung des Wohnungsbaus (Objektförderung) zurückziehen sollte. Stattdessen sollte er den Einzelnen und seine Familie stärker im Rahmen seiner jeweiligen individuellen Notwendigkeiten durch angepasstes Wohngeld fördern (Subjektförderung). Ein wichtiges Argument dafür war auch, dass dadurch die Fehlbelegung von öffentlich geförderten Wohnungen verhindert oder wenigstens eingeschränkt werden könnte.



1972
03

26|08|1972, MÜNCHEN.
HEUTE BEGINNEN DIE
OLYMPISCHEN SPIELE.
WIEDER IN DEUTSCHLAND,
ABER GANZ ANDERS.



TK 745

RECORD

WOHLFÜHLEN
IST, WENN DIE MUSIK
SPIELT. UND ZWAR
MEIN LIEBLINGSLIED.



NUR VON
24 12.791

WOHNUNGEN STEHEN 1977 LEER.

Es bleibt bei Lage, Lage, Lage

Die Geschäftsführung der Wohnbau empfand das degressive Finanzierungssystem als eher unseriös. Das steht zwar so nicht in den Geschäftsberichten, aber 1971 heißt es: „Wir bauen Mietwohnungen nach wie vor nur dann, wenn wir sie mit Arbeitgeberdarlehen oder öffentlichen Mitteln so finanzieren können, dass eine wirtschaftliche Vermietung möglich ist.“ Das ist deutlich genug.

Gegen den damaligen Trend, immer mehr Wohnungen immer häufiger an den Stadträndern und in großen Neubaugebieten für zigtausende von Bewohnern hochzuziehen, setzt die Wohnbau ihr Konzept: „Wir bauen unsere Mietwohnungen, die Eigentumswohnungen und Kaufeigenheime in guten innerstädtischen und stadtnahen Lagen dort, wo weder die langfristige Vermietung noch der unverzügliche Verkauf nach Bezugsfertigkeit fraglich ist.“ Bei ihren Eigentumsprojekten bleibt die Wohnbau ihrem schon früher formulierten Grundsatz treu, den Käufern moderne Wohnungen anzubieten, die bei solider Bauweise zu tragbaren Preisen auch Wohnansprüche der Zukunft erfüllen.

Fremdwort Leerstände

An den Leerstandsdiskussionen brauchte sich die Wohnbau nicht zu beteiligen. 1975 standen – bei insgesamt 12.546 bewirtschafteten eigenen Wohnungen – nur neun länger als ein halbes Jahr leer. 1977 gab es bei der Wohnbau den Höchststand von 24 leerstehenden Wohnungen – bei einem Bestand von 12.791. Die Leerstände lagen bei der Wohnbau also im Promillebereich.

GEBaute AUSRUFEZEICHEN
GEGEN DEN TREND
DER STADTRAND-
GROSS-SIEDLUNGEN.

WOHUNGSFÜRSORGE WEICHT EIGENVERANTWORTUNG, NEUBAU WEICHT MODERNISIERUNG.

Neue Rahmenbedingungen, neuer Fokus

Wesentlich stärker betrafen zwei andere Entwicklungen die Wohnbau: Die restriktiven geldmarktpolitischen Maßnahmen der Deutschen Bundesbank führten 1973 nicht nur (bei weiter wachsenden Bauland- und Baukosten) zu steigenden Hypothekenzinsen, sondern auch zu einem Abschied von den früheren 30-jährigen Laufzeiten. Zinsbindungsfristen von fünf oder zehn Jahren wurden jetzt üblich – davon waren die Mietkalkulationen und damit die langfristige Wirtschaftlichkeit betroffen.

Nach und nach zog sich nun die Bundesrepublik als Dienstherr auch aus ihrer Wohnungsfürsorgeverpflichtung zurück und gab die Förderung des Wohnungsbaus für ihre bediensteten Beamten, Angestellten und Arbeiter später ganz auf.

Dies und die allgemeinen wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen einerseits und die Bemühungen um nachhaltige Wirtschaftlichkeit ihres Wohnungsbestandes andererseits führten bei der Wohnbau zu einer Neuorientierung der Geschäftspolitik: Ab der Mitte der 1960er-Jahre bis gegen Ende der 1980er reduziert die Wohnbau ihre Investitionen in den Wohnungsneubau (ohne ihn ganz aufzugeben) und verstärkt dafür die Modernisierungstätigkeit in den Vorkriegsbeständen. Dadurch wurde das gesamte Bauvolumen sogar erheblich größer.

Im Vordergrund der Modernisierungen, mit denen die Wohnbau am Anfang der 1970er-Jahre beginnt, stehen dann vor allem die älteren Neubauwohnungen aus der Nachkriegszeit.

Mieter kontra Modernisierung

Zusammen mit einer dauerhaften Verbesserung der Wohnqualität spielen auch Energieeinsparung und Umweltschutz bald eine gewichtige Rolle bei dem Modernisierungsprogramm. Die Mieter sind – unverständlich heute – zunächst gar nicht so einverstanden mit den Modernisierungsmaßnahmen, denn sie befürchten die Unannehmlichkeiten der baulichen Maßnahmen und die höheren Mieten.

Zunehmender Modernisierungsschub

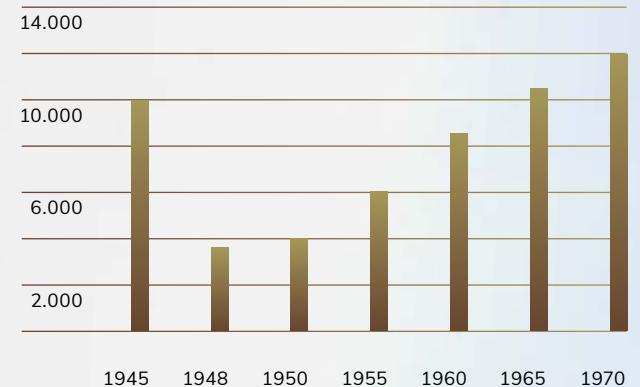
Erst später gibt es gesetzliche und verfahrensmäßige Regelungen wie das Wohnungsmodernisierungsgesetz (1976) und das Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz (1978), die unter dem nachhaltigen Eindruck der Ölkrise von 1973 (mit dem denkwürdigen generellen Fahrverbot am Sonntag, dem 25. November 1973) und den damit verbundenen enormen Preissteigerungen von Erdöl entstanden sind. Auch das umweltbezogene Denken spielt zunehmend eine Rolle.

Im Jahr 1977 beispielsweise modernisiert die Wohnbau 1.052 Wohnungen mit einem Kostenaufwand von 25,5 Millionen DM. Gleichzeitig werden die notwendigen Vorarbeiten für weitere 1.112 Wohnungen mit veranschlagten Kosten in Höhe von 24,4 Millionen DM geleistet.

BESTANDSPFLEGE: VIELE
NACHKRIEGSGEBÄUDE
WERDEN IN DEN 1970ERN
MODERNISIERT.

WOHNBAU GMBH:
ENTWICKLUNG DES WOHNUNGS-
BESTANDES 1945 BIS 1970.

ANZAHL WOHNUNGEN



DÜRENER STRASSE, KÖLN,
BAUJAHR 1949.

AUS ALTEM NEUES ZU SCHAFFEN, IST WAHRE NACHHALTIGKEIT.

Viel mehr als Kosmetik

In den Wohnungen wurden die alten Einzelöfen durch eine Zentralheizung ersetzt, die entweder an eine Fernwärmeversorgung oder an eigene Heizzentralen mit gas- oder leichtölbefeuerten Kesseln angeschlossen wurde. Regelmäßig wurde mit der Zentralheizung eine zentrale Warmwasserversorgung anstelle von Kohle-Badeöfen oder Gasdurchlauferhitzern verbunden.

Die Stromversorgung wurde auf den neuesten Stand der Technik gebracht, Gasherde durch Elektroherde ersetzt. Für ihre Wasch- und Geschirrspülmaschinen erhielten die Mieter feste Anschlüsse.

In der Mehrzahl aller Wohnungen wurden neue Fenster zum Zwecke besserer Wärmedämmung und erhöhten Schallschutzes eingebaut. In Einzelfällen wurden in Altbauwohnungen Bäder oder Duschen eingerichtet und koksbeheizte, viel zu teure Zentralheizungen durch moderne Anlagen ersetzt.

Die Modernisierungen dienen auch der Energieeinsparung und dem Umweltschutz und sie sind erforderlich, um den Wohnwert nachhaltig zu verbessern, die Wirtschaftlichkeit zu erhalten und die Vermietung der Wohnungen zu sichern.

Energiesparen vs. Preissteigerung

Gegen Ende der 1970er-Jahre wird auch die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung eingeführt, die die Mieter veranlasst, sorgfältiger mit Energie umzugehen. Allerdings steigen die Heizkosten durch hohe Preissteigerungen bei den Brennstoffen. Dies ließ sich weder durch bauliche Maßnahmen noch durch Energiesparen auffangen.

Herausforderung Modernisierung

Nachteilig wirkt sich aus, dass infolge des überhitzten Bau-marktes und des Einsatzes von Hilfskräften anstelle von Facharbeitern die Modernisierung häufig mit zu großem Zeitaufwand und deshalb mit an sich unnötigen Belästigungen für die Mieter verbunden waren.

„Mit jeder Modernisierung ist eine erhebliche Arbeitslast für die Mieter und uns verbunden. Es wurde jedoch niemand enttäuscht. Die Modernisierung lohnte sich stets. Die Mieter waren zufrieden“, stellt die Wohnbau-Geschäftsführung jetzt fest. Und 1979 heißt es, kein Mieter habe von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht, das ihm laut Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz zustehe, Gebrauch gemacht.

Insgesamt rund 9.300 Wohnungen modernisiert die Wohnbau von 1970 bis 1985. Das gesamte Modernisierungsvolumen belief sich auf circa 172 Millionen DM.

Demografischer Wandel

Während auf den deutschen Wohnungsmärkten noch für zahlreiche Wohnungen Mieter oder Käufer gesucht werden, beginnt eine neue Diskussion: Die Frage taucht nämlich auf, ob wohl angesichts des zu erwartenden Nachfragedrucks durch Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit deren wohnliche Versorgung gewährleistet sein werde.

Hinter der Frage stehen natürlich der Rückgang der öffentlichen Förderung, der Rückgang bei den Wohnungsbaufertigstellungen und die demografische Entwicklung. Hinzu kommt, dass im Zuge von Modernisierungen auch vielfach zwei kleinere Wohnungen zu einer größeren zusammengelegt werden. So können zwar die steigenden Ansprüche an größere Wohnflächen befriedigt werden, es verschwinden aber auch zahlreiche Wohnungen vom Markt.



“



Besonders schätze ich an der Partnerschaft, dass die Wohnbau uns die Treue hält und uns Wertschätzung gibt. Nicht nur mir, auch meinen Jungs. ”

RAINER WISSKIRCHEN
MALERMEISTER/INHABER
MALERBETRIEB RAINER WISSKIRCHEN

Markt und Möglichkeiten

Dahinter steht aber auch ein grundsätzliches, wohnungspolitisches Problem, das die Wohnbau in ihrem Geschäftsbericht für 1976 so formuliert: „Wir vertreten nach wie vor die Auffassung, dass sich im Hinblick auf den statistischen Ausgleich zwischen vorhandenen Wohnungen und Haushalten die Marktkräfte in der gesamten Wohnungswirtschaft mehr und mehr frei entfalten sollten.“

Dies ist ein Hinweis auf die nach wie vor restriktive Mietpolitik. Hier wird es erst Anfang der 1980er-Jahre einige Lockerungen geben. Sicherlich ist das aber auch ein ernster Hinweis auf die starren Bindungen und Beschränkungen, die das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und seine Durchführungsverordnung den Wohnungsunternehmen auferlegt.

Gleichwohl – schreibt die Wohnbau – „lassen wir nicht ab von unseren ständigen Bemühungen, gut gelegene, gesunde Wohnungen mit hohem Wohnwert durch Neubau und Modernisierung zu schaffen. Wir wollen auf diese Weise im Markt bleiben und weiterhin unsere gemeinnützige Aufgabe erfüllen.“

172 MILLIONEN DM MODERNISIERUNGS-
VOLUMEN BEDEUTEN JEDE MENGE
ZUKUNFTSINVESTITIONEN.

WENN MODERNISIEREN, DANN
RICHTIG – FENSTER, HEIZUNG, STROM-
VERSORGUNG, ALLES.



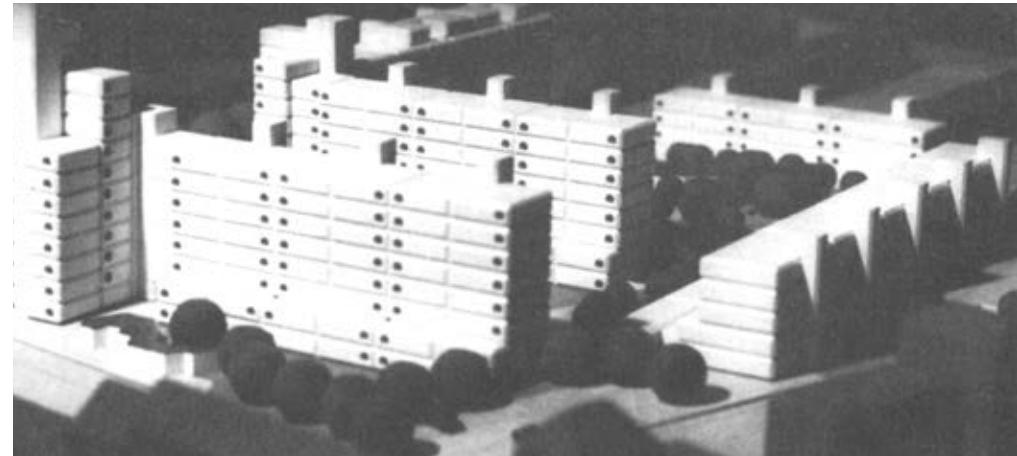
INNOVATION UND ANSPRUCH BESTIMMEN DEN WOHNBAU-MASSSTAB.

Zeit für neue Bauformen

Die Entwicklung auf den verschiedenen Wohnungsmärkten beobachtet und berücksichtigt die Geschäftsführung der Wohnbau „mit aller Sorgfalt“, sowohl bei der Auswahl der Neubauvorhaben, „indem wir gute Wohnanlagen ergänzten oder vollendeten, wie auch weiterhin durch großzügige, preiswerte Modernisierungen des vorhandenen Wohnungsbestandes und durch ständige Verbesserung des Wohnumfeldes. So konnten wir uns am Markt behaupten.“

Neu ins Programm kommt Ende der 1980er-Jahre der Dachgeschossausbau. Dies ist sicher keine sehr billige Art der Herstellung neuer Wohnungen. Hier lassen sich aber brachliegende Ressourcen ausschöpfen und es entsteht wertvoller Wohnraum. Insgesamt entstehen von 1986 bis 1996 durch den Ausbau von Dachgeschossen 252 neue Wohnungen in besten innerstädtischen Lagen.

ZEILENBAUWEISE – VOM NACHKRIEGS-
NONPLUSULTRA ZUM AUSLAUFMODELL?



Zusammen mit der Modernisierung und dem Neubau (auch durch Dachgeschossausbau) prägt ab 1976 der Kauf von bereits bestehenden Wohnungen und Wohnanlagen ebenfalls das Geschäftsprofil der Wohnbau. Das erste Objekt liegt in Esslingen. Da es sich um eine vom Bund im Rahmen seiner Wohnungsfürsorge geförderte Anlage handelt, passt sie gut – auch nach Lage, Bauweise und Ausstattung – in den Wohnbau-Standard.

Später wird die Wohnbau dieses neue Marktinstrument dazu benutzen, ihre Wohnungsbestände zu arrondieren. Durch den Verkauf von Wohnungen, zum Beispiel in verstreuten Lagen, können Zukäufe finanziert und auch Verwaltungskosten eingespart werden.

Aus Castra Bonnensis wird Didinkirica

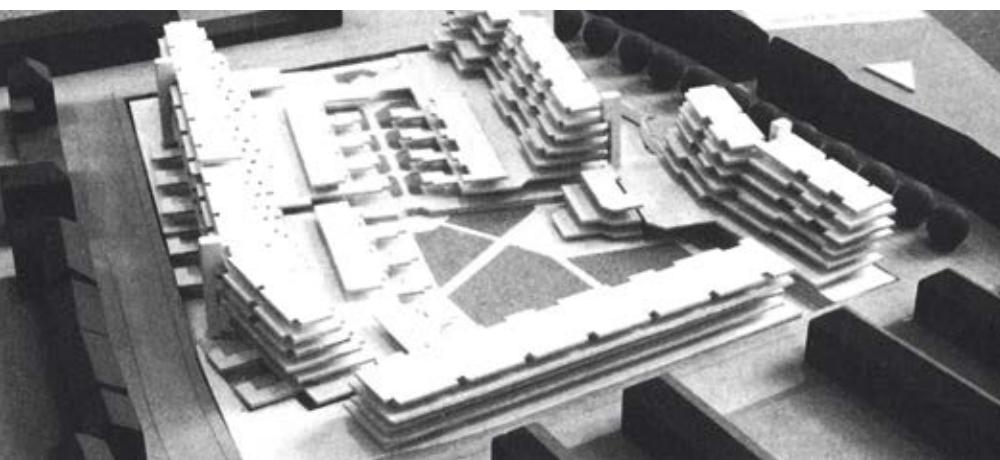
Ein bemerkenswertes Beispiel für den Wohnungsneubau in zentraler innerstädtischer Lage, zugleich auch ein Beispiel für die Langwierigkeit von Wohnungsbauvorhaben, ist die „Didinkirica“ genannte Wohnanlage in Bonn.

Das Grundstück, auf dem eine ehemalige Husaren-Kaserne lange Jahre als Obdachlosenunterkunft gedient hatte, wurde schon 1969 gekauft, die Kaserne 1970 abgerissen. Sieben Jahre dauerte es, um nach einem schwierigen Bebauungsplanverfahren die Baugenehmigung zu erhalten, die Nutzung der Wohnungen im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes zu sichern und die mit 26,8 Millionen DM veranschlagten Gesamtkosten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu finanzieren.

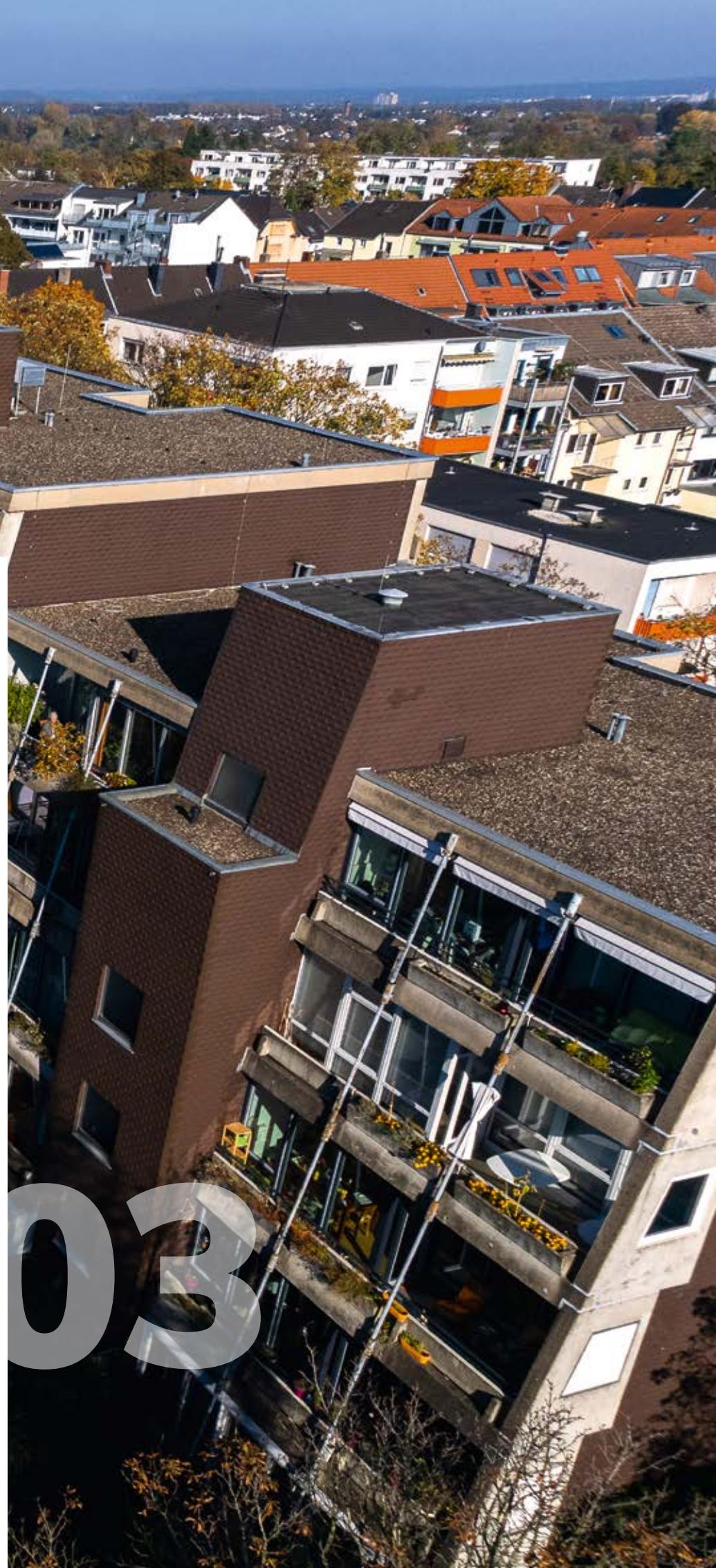


Erst 1976 konnte mit dem Bau der 177 Mietwohnungen und der 177 Tiefgaragen-Stellplätze begonnen werden. Ein Glück allerdings für die Archäologen: Sie nutzten die Zeit für Ausgrabungen auf diesem mitten im römischen Lager, dem Castra Bonnensis, gelegenen Grundstück. Sie fanden dort die Bonner Dietkirche in der Nachfolge der mittelalterlichen Didinkirica, dann kirchliche Bauten der fränkischen Zeit und schließlich Bauten der Römer.

1978 waren diese Wohnungen in bester innerstädtischer Randlage bezogen. Fertiggestellt durch ergänzende Wohnbauten wurden auch die großen Neubauvorhaben Heiderhof in Bonn-Bad Godesberg und Horchheimer Höhe in Koblenz.



TERRASSENWOHNEN RUND UM EINEN GRÜNEN INNENHOF: DER DIDINKIRICA-GEWINNERENTWURF.



A man with a beard and glasses is sitting at a desk, talking on a pink corded telephone. He is wearing a grey vest over a white shirt and dark trousers. The background is a wood-paneled wall. The year '1980' is written in large white numbers across the middle of the image, with '03' written in smaller, semi-transparent white numbers below it.

1980

03

09|08|1982, BRAUNSCHWEIG.
ICH WILL SPASS, ICH GEB GAS ... DIE NEUE
DEUTSCHE WELLE ROLLT, KOHL WIRD
KANZLER, POPPER ODER PUNK IST DIE
FRAGE, DIE SICH STELLT.



HEIMAT IST,
WO AUS VIELEN
MOMENTAUFNAHMEN
EIN PERSÖNLICHES
ERINNERUNGS-
ALBUM ENTSTEHT.



MIT SINKENDEN FERTIGSTELLUNGEN WACHSEN NEUE SORGEN.

03

IMMER MEHR SINGLEHAUSHALTE –
DER WOHNUNGSMARKT MUSS SICH
DARAUF EINSTELLEN.



Weniger Bau, mehr Nachfrage

Die 1980er-Jahre waren wohnungspolitisch von Änderungen des Mietrechts (Einführung von Staffel- und Zeitmietverträgen), des Förderrechts (weiterer Abbau der Objektförderung, Verstärkung der Subjektförderung) und des Steuerrechts (selbstgenutztes Wohneigentum als Konsumgut statt Investitionsgut) geprägt. Die noch 1985 geschätzt 300.000 leerstehenden Wohnungen wurden wohnungspolitisch als unerheblich angesehen. Es hieß, sie seien am Markt vorbeigebaut worden.

Der Leerstand schmolz aber schnell ab: Mit 208.600 Wohnungen brachte das Jahr 1988 das seit Ende des Zweiten Weltkrieges niedrigste Ergebnis bei den Wohnungsfertigstellungen. Die Nachfrage nahm hingegen zu, weil die Zahl der privaten Haushalte stieg, vor allem nahm die Zahl der Einpersonenhaushalte zu – ein bis heute ungebrochener Trend. Hinzu kam auch ein starker Zuzug von Aus- und Übersiedlern (allein 1989 kamen 720.000 in die Bundesrepublik).

Die mit der Volkszählung 1987 verbundene Wohnungszählung bestätigte die Befürchtungen: Das Statistische Bundesamt meldete, dass rund eine Million Wohnungen fehlen.

Gemeinnützigkeit auf dem Prüfstand

Im März 1988 legte die Bundesregierung den Gesetzentwurf für ein Steuerreformgesetz 1990 vor. Unter anderem sollten das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und damit auch die zugehörige Durchführungsverordnung aufgehoben werden.

Damals waren rund 1.800 Wohnungsunternehmen als gemeinnützige Wohnungsunternehmen anerkannt, darunter auch die Wohnbau. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft verfügte über 3,1 Millionen Wohnungen.

Nach Überfluss also wieder Mangel. Ab 1989 wurden wieder – unter Einsatz erheblicher Mittel von Bund und Ländern – neue Sonderprogramme aufgelegt. Drei Jahre zuvor hatten Bund und Länder noch ihren Rückzug aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus verkündet.

LIEBIGSTRASSE, MÜNCHEN,
BAUJAHR 1980.



Das Ende des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Die Wohnungsgemeinnützigkeit hat eine bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückreichende Tradition. Ihre Eckpunkte waren besondere gesetzliche Bindungen, die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz kodifiziert waren, so unter anderem die Bindung an die Kostenmiete, die Verpflichtung zum Bau von „Kleinwohnungen“, die Beschränkung der unternehmerischen Tätigkeit auf die wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Zwecke (Bindung des Geschäftskreises), die Bindung des Kapitals (Genossenschafts-/Gesellschaftsanteile) an die wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Zwecke und die Pflichtmitgliedschaft in einem regionalen Prüfungsverband mit jährlicher Prüfung.

Dafür wären gemeinnützige Wohnungsunternehmen von bestimmten Steuern befreit, so zum Beispiel von der Vermögen- und der Gewerbesteuer. Dadurch sollte die Balance zu den Bindungen gehalten werden.

Im Laufe der wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen nach dem Zweiten Weltkrieg hat es immer wieder zum Teil heftige Diskussionen über das Für und Wider der Wohnungsgemeinnützigkeit gegeben und die Debatte entbrannte nun erneut. Dabei ging es im Wesentlichen um ordnungspolitische und fiskalpolitische Aspekte. Es wurde aber auch deutlich, wie stark die Wohnungspolitik mit der Sozialpolitik verschränkt ist – eine Tatsache, die oftmals den Blick für eine konsequente Wohnungspolitik, insbesondere Wohnungsbestands- und Mietenpolitik, verstellte.

Die Bundesregierung blieb bei ihrem Vorhaben, und am 1. Januar 1990 trat das Steuerreformgesetz in Kraft: Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und seine Durchführungsverordnung wurden ersatzlos aufgehoben.

Mehr Vor- als Nachteile

Die Wohnbau sah in der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes Chancen und Risiken zugleich. Als bundesweit tätiges Wohnungsunternehmen hatte sie in der Vergangenheit immer wieder unter auch im Zeitablauf unterschiedlichen Interpretationen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Durchführungsverordnung durch die jeweiligen Anerkennungsbehörden und Ministerien zu leiden gehabt.

Im Rückblick kann nach der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und den entsprechenden Erfahrungen für die Wohnbau gesagt werden, dass sich die Aufhebung positiv auf die Geschäftsentwicklung ausgewirkt hat.

Es hat sich gezeigt, dass die Möglichkeit, sich ungebundener auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten zu bewegen, den sich ständig ändernden Anforderungen der Märkte besser entspricht.

DIE MAUER IST WEG: AM 9. NOVEMBER 1989
WIRD DAS LANGE UNDENKBARE WAHR.

EINE ÄRA DER ZÄSUREN UND WEICHENSTELLUNGEN.

03



3. OKTOBER 1990 – LIEBESHEIRAT ODER ZWECKEHE?

Jahrzehnt- und Zeitenwende

Am Ende der 1980er-Jahre zeichnete sich ein Prozess von historischer Bedeutung ab – die Wiedervereinigung Deutschlands. Im Oktober 1989 lässt sich das Ende der deutschen Teilung ahnen. Deutschland wird – nach ersten freien Wahlen im März 1990 in der DDR – durch den Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 3. Oktober 1990 wieder ein Land. Anfang Dezember 1990 finden die ersten gesamtdeutschen Wahlen zum Bundestag statt.

Viele neue Probleme kamen auf Gesellschaft, Politik und Wirtschaft zu, auch auf die Wohnungswirtschaft.

Keine Rückgabe alter Bestände

Beim Prozess der Wiedervereinigung Deutschlands keimten auch bei der Wohnbau Hoffnungen, wieder in den Besitz ihrer Wohnanlagen und Wohnungen zu kommen, die ihr in der früheren SBZ durch den SMAD-Befehl 124 der sowjetischen Besatzungsmacht vom Oktober 1945 abgenommen und enteignet wurden. Das entsprechende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts hat diese Hoffnung zerstört.





04
04

“



Gut miteinander kommunizieren,
verlässlich miteinander umgehen, das
sind gemeinsame Stärken, die uns in
Projekten vorangebracht haben. ”

VINCENT L. M. MULDER
GESCHÄFTSFÜHRER
KONDOR WESSELS WOHNEN BERLIN GMBH

WOHNUNGSUNTERNEHMEN IM WANDEL

Ich habe über Produktivität, über Innovationen und über die Etablierung in neuen Märkten gesprochen. Das alles bedeutet große interne Veränderungen in den Unternehmen. Wandel ist das Stichwort. Und zu diesem Wandel müssen die Mitarbeiter bereit sein ... Insgesamt geht es um ein Klima der Offenheit, in dem nicht Hierarchie und Anordnung, sondern Kommunikation und Selbstverantwortung bestimmend sind.

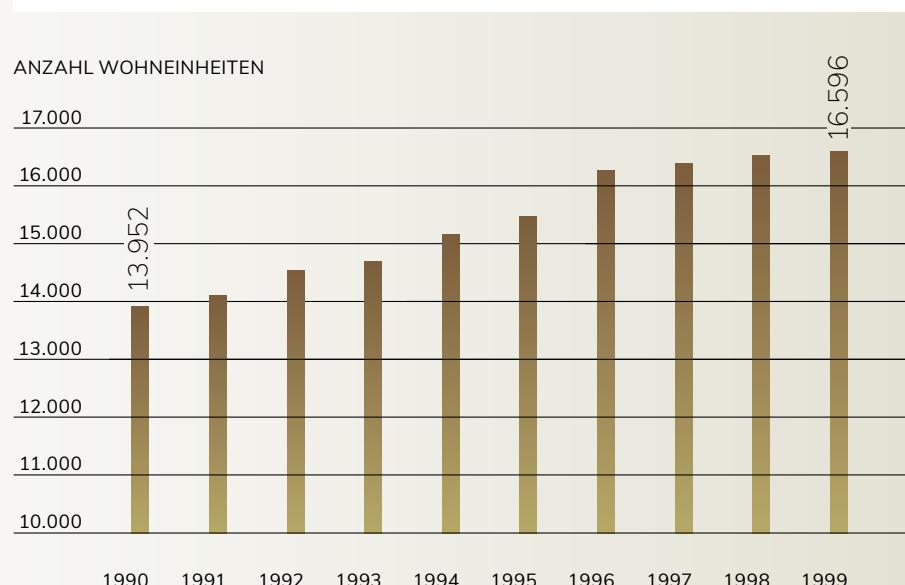
HEINRICH VON PIERER, VORSITZENDER DES VORSTANDES DER SIEMENS AG,
ZU „DIE CHANCEN DER EUROPÄISCHEN INDUSTRIE IM GLOBALEN WETTBEWERB“
AM 31. JANUAR 1996.

VEREINTES LAND, VERÄNDERTE PERSPEKTIVEN.

Der kalkulierte Boom

Als 1989 die Berliner Mauer fiel, waren die Menschen in Ost und West gleichermaßen voller Hoffnung, dass Deutschland in naher Zukunft wiedervereint sein könnte. Getragen von einer Welle der Euphorie starteten die 1990er-Jahre daher auch realwirtschaftlich mit einem Feuerwerk. In Westdeutschland legte das Wirtschaftswachstum von 1990 auf 1991 um mehr als fünf Prozent zu.

Vom Wiedervereinigungsboom profitierte auch der marode ostdeutsche Immobilienbestand, der sich durch chronischen Wohnungsmangel einerseits und enormen Leerstand andererseits auszeichnete. Durch den staatlich verordneten Mietstopp lagen die Mieten im Bestand zu Beginn der 1990er-Jahre auf dem Niveau von 1936. Die Mieten für Neubauten wurden Ende der 1980er-Jahre auf umgerechnet durchschnittlich 0,45 Euro pro Quadratmeter festgelegt. Aus diesen Mieteinnahmen ließen sich weder Modernisierungen noch Instandsetzungen finanzieren, sodass der Wohnungsbestand immer mehr verfiel.

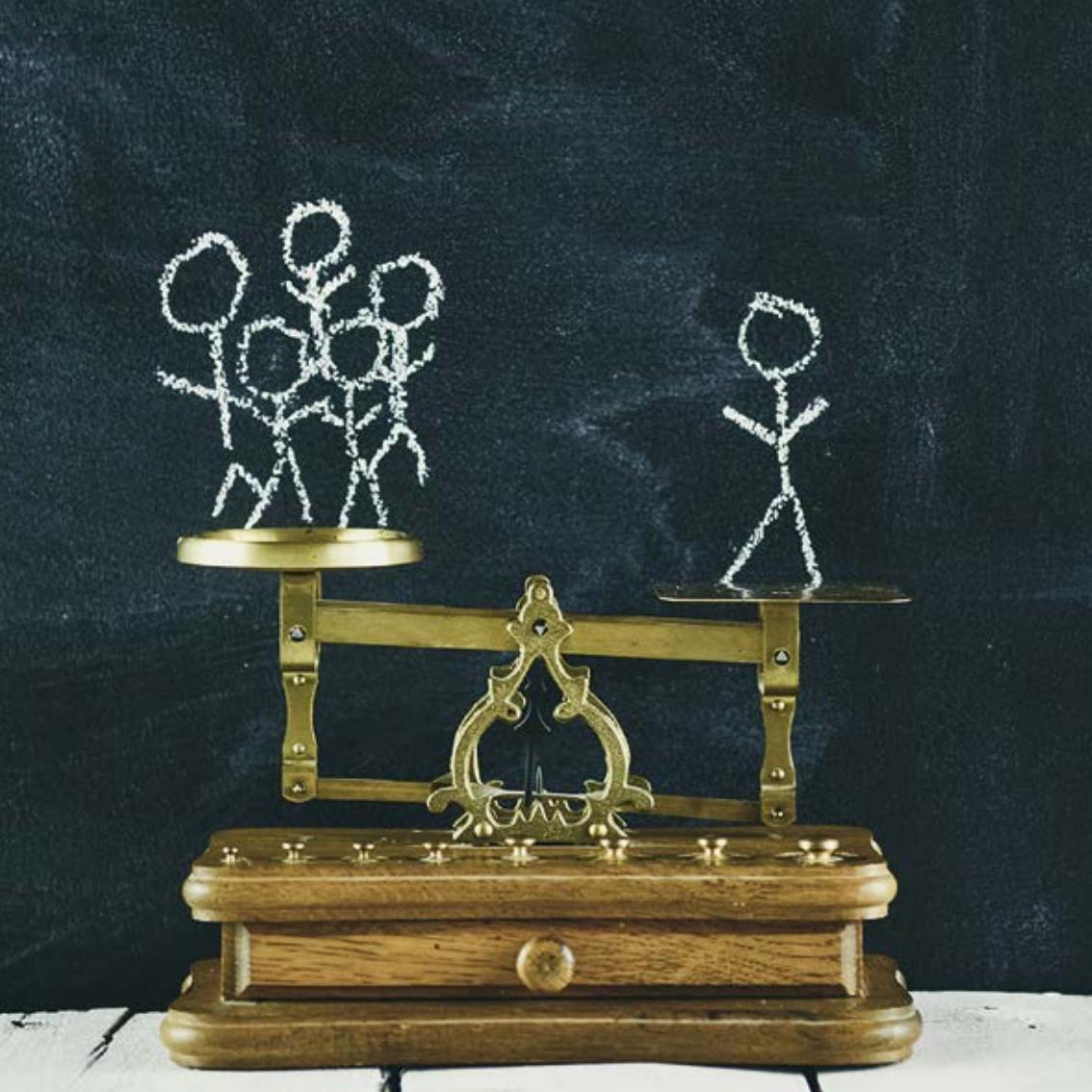


Um Abhilfe zu schaffen, investierte die Bundesregierung viele Milliarden D-Mark und später auch Euro in Förderprogramme und belebte so die Bauwirtschaft im Osten, wodurch ein regelrechter Neubauboom ausgelöst wurde. Steuersparmöglichkeiten und Sonder-Abschreibungen trieben die Investitionen voran und sorgten dafür, dass sich die Bautätigkeit binnen Kurzem verzehnfachte und der Wohnungsbestand in Ostdeutschland von gerade einmal 17.000 Wohnungen (1991) auf 178.000 Wohnungen (1997) emporschnellte.

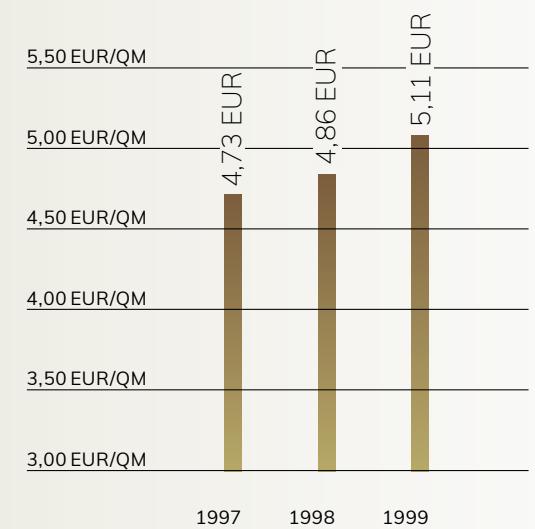
Die Schere geht auf

Wie schnell Schief lagen entstehen können – auch durch falsche Förderpolitik – deutete sich bereits früh an: Die neuen Bundesländer blühten nicht in dem Maße auf, wie man erhofft hatte, und für viele einstige DDR-Bürger erschien die alte Heimat längst nicht mehr zukunftsträchtig. Während die Einwohnerzahl in Westdeutschland zwischen 1991 und 2000 um 4,3 Prozent anstieg, ging die Bevölkerung in Ostdeutschland um vier Prozent zurück. Das setzte die westdeutschen Wohnungsmärkte, die bis Mitte der 1990er-Jahre ausgeglichen waren, zunehmend unter Druck und sorgte für steigende Mieten und Verkaufspreise. Im Westen, wo vor allem günstiger Wohnraum kaum noch neu gebaut wurde, gab es zu wenige, im Osten viel zu viele Wohnungen. Die demografische Entwicklung verstärkte diese Situation zusätzlich.

WOHNBAU KONZERN:
WOHNUNGSBESTAND ZUM
JAHRESENDE SEIT 1990.



WOHNBAU KONZERN
SEIT 1997: Ø-MIETZINS
(EURO/QM ZUM 31.12.)



SCHWERGEWICHTIGE
ENTWICKLUNGEN BRAUCHEN
AUSGEWOGENE LÖSUNGEN.

Jahrzehnt fundamentaler Veränderung

Zudem war schon 1993 die allgemeine Wiedervereinigungseuphorie der wirtschaftlichen Realität einer Rezession gewichen, mit der eine Arbeitslosenquote von 8,9 Prozent und eine Inflationsrate von 4,5 Prozent einhergingen. Das Zinsniveau lag damals bei fast elf Prozent, in den Jahren 1993 bis 1998 immer noch bei sechs bis acht Prozent. Der Grund dafür: der über Jahrzehnte angehäuften Investitionsstau in Osteuropa. Da sich nach dem Mauerfall fast alle osteuropäischen Staaten dem westlichen Wirtschaftsraum angeschlossen hatten, investierten immer mehr Unternehmen aus dem Westen im Osten und benötigten dafür viel Kapital, was letztendlich das hohe Zinsniveau bedingte.

In dieser Zeit der gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen standen auch für die Wohnbau fundamentale Veränderungen an. Mit Wirkung zum 1. Januar 1990 entfiel die Regelung der Wohnungsgemeinnützigkeit – die einstige Säule der Baupolitik in der alten Bundesrepublik. Über Jahrzehnte hinweg war sie fester Bestandteil deutscher Wohnungsbaupolitik gewesen, um die Wohnungsnot in Nachkriegszeiten zu lindern und für weite Teile der Bevölkerung preiswerten Wohnraum zu schaffen und auch zu unterhalten. Die Wohnungsunternehmen verpflichteten sich im Rahmen dieser Regelung, alle ihre Wohnungen auf Dauer zu beschränkten Preisen zu vermieten, die auszuschüttende Rendite auf vier Prozent zu begrenzen und das Firmenvermögen nur für den Wohnungsbau einzusetzen. Im Gegenzug waren sie von der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer, in einigen Bundesländern auch von der Grunderwerbsteuer, befreit.

DAS ZINSNIVEAU
STEIGT 1993 AUF
ANNÄHERND

11%

Aus Sicht der damaligen Bundesregierung hatte sich Ende der 1980er-Jahre die Grundlage für die Wohnungsgemeinnützigkeit überlebt. Eine Studie des Bundesfinanzministeriums kam damals zu dem Schluss, dass die Wohnungsnot der Nachkriegszeit überwunden sei und der Zweck der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auf Grundlage anderer Gesetze erfüllt werde.

Wirtschaftlichkeit wird neuer Maßstab

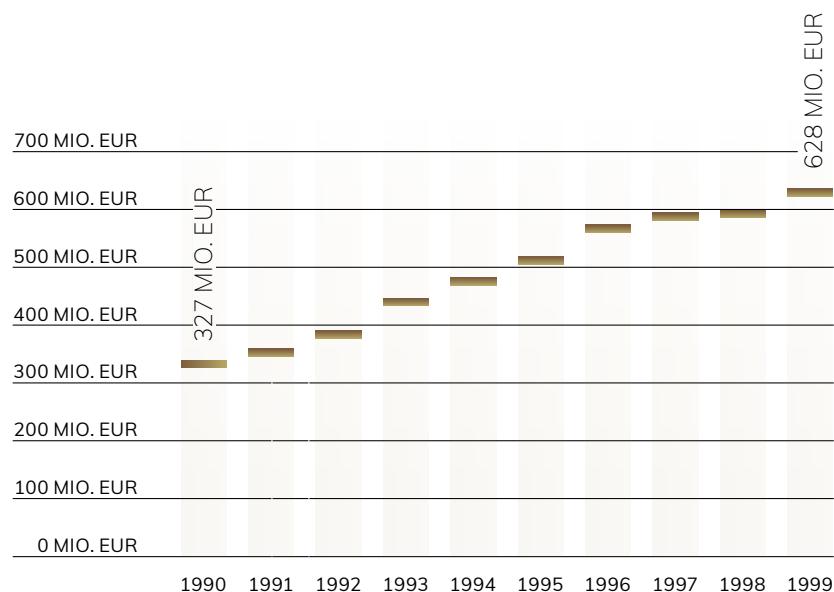
Mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit und den damit verbundenen Steuerprivilegien begann für alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine neue Zeitrechnung. Auch die Wohnbau schlug ein neues Kapitel in ihrer Unternehmensgeschichte auf: Statt wie bislang staatlich geförderte Wohnungen zu bauen, sie zu verwalten und zu vermieten, baute die Gesellschaft ihr Geschäft so um, dass künftig unternehmerische Entscheidungen ausschließlich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten getroffen werden konnten, der Fokus auf wirtschaftlich prosperierende Investitionsstandorte gelegt wurde und neben dem Vermietungsgeschäft auch Immobilienan- und -verkäufe getätigt werden konnten.

Dem voran ging eine vollständige Neubewertung des Immobilienbestandes, da die Teilwerte für die steuerliche Anfangsbilanz für die Ermittlung der zukünftigen Steuerlast bestimmt werden mussten. Bei der Teilwertermittlung nahm die Gesellschaft den sogenannten „Nichtbeanstandungserlass“ in Anspruch, der zu höheren Teilwerten führte als andere mögliche Bewertungsverfahren. Das sollte der Wohnbau – wie dem Großteil der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft – künftige Steuervorteile sichern. Die damit verbundenen Abschreibungen sollten als Innenfinanzierungsmittel genutzt werden.

MIT NEUEN
SPIELRÄUMEN
RECHNEN.



Zu den ersten Immobilienveräußerungen gehörten die sogenannten „Uhus“, Wohnungsbestände mit weniger als 100 Einheiten. Der grundsätzliche Beschluss wurde mit dem Aufsichtsrat 1992 gefasst. Noch im selben Jahr wurde mit dem Verkauf diverser Einfamilienhäuser in Faßberg, Amberg, Merzig und Saarbrücken begonnen. Parallel dazu entschied die Wohnbau, sukzessive die Darlehen für all jene Immobilienbestände abzulösen, die sie als nachhaltig einstufte. Für die Ablösesummen wurden freie Mittel in Form von Sondertilgungen eingesetzt sowie bei entsprechender Rentabilität öffentliche Mittel durch Kapitalmarktmittel ersetzt. Da zahlreiche Objekte im Wohnungsbestand im Laufe der Jahre im Wert gestiegen und entschuldet waren, ergaben sich Chancen für höhere Beleihungen, die es möglich machten, die auf Besitzstreuung einerseits und Konzentration auf bestimmte Lagen und Regionen andererseits beruhende Ankaufspolitik weiter auszubauen. Dadurch wurden positive Perspektiven für das gesamte Unternehmen geschaffen, von denen wiederum auch Mieterinnen und Mieter profitierten – bis heute.



WOHNBAU KONZERN: BILANZSUMME 31.12.

(IN MIO. EURO)

Veränderung wird Konstante

In dieser Zeit wurde aus der Wohnbau ein Unternehmen, das auf aktives immobilienökonomisches Handeln setzt – und dementsprechend seine internen Strukturen anpasste. Im Ergebnis gab es zahlreiche Veränderungen und Neuerungen:

- Von 1993 an wurden verstärkt Hausverwaltungen am Ort des jeweiligen Mietwohnungsbestandes errichtet.
- Neben der technischen Bestandsbewirtschaftung wurde eine neue Abteilung für Neubauprojekte gebildet.
- Die getrennten Funktionen aus dem kaufmännischen und technischen Bereich wurden zusammengeführt.
- Die Bestandsbewirtschaftung wurde in drei Abteilungen aufgeteilt, um den Anforderungen der unterschiedlichen regionalen Märkte gerecht zu werden.
- Die Datenverarbeitung, die bis dahin auf selbst erstellten Programmen basierte, wurde durch ein ausgereiftes integriertes Standard-Programmpaket der Firma Wohndata sowie der Datenverarbeitungsanlage AS400 der Firma IBM ersetzt.
- Anstelle der Objektfinanzierung trat die Unternehmensfinanzierung – inklusive entsprechender Optimierung des Darlehens- und Sicherheitenportfolios sowie des Zinsaufwandes.
- Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens wurde die bestehende betriebliche Altersversorgung für die Mitarbeiter fortgeführt.
- Im Jahr 1998 führt die Wohnbau ein neues Unternehmenslogo ein.

EIN WAHRES GIPFELTREFFEN.

Am 29. Oktober 1993 wurde in der Aufsichtsratssitzung auf dem Bonner Petersberg die grundsätzliche Geschäftspolitik der Gesellschaft unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen gemeinsam mit der Geschäftsführung diskutiert. In den als die „Petersberger Beschlüsse“ in die Unternehmensgeschichte eingehenden Vereinbarungen wurde festgehalten:

- Neubau und Erwerb sollen zukünftig zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen als sozialpolitische Aufgabe nebeneinander geführt werden, wobei Rentabilitäts- gesichtspunkte über den gesamten Lebenszyklus eine entscheidende Rolle spielen.
- Zukünftig sollen keine Wohnungen mehr über den 1. Förderweg gebaut werden, sondern bei geförderten Investitionen der 2. und 3. Förderweg erwogen werden.
- Aus sozialpolitischen und volkswirtschaftlichen Gründen sollen Investitionen in Erwerbs- und Neubaumaßnahmen an zwei bis drei Standorten in den neuen Bundesländern (etwa Potsdam und Dresden) geprüft werden, um dort eine Marktposition aufbauen zu können.
- In Zukunft soll die Gesellschaft stärkeres Gewicht auf die gewerbliche Immobilie legen, da im Wohnungsbau weitere politische Eingriffe zu erwarten sind. Dabei sollen vermietete Bürogebäude im Fokus stehen.



1997

12|07|1997, BERLIN.

DIE SONNE SCHEINT, DIE BEATS
WUMMERN, MILLIONEN TANZEN:
DIE LOVE-PARADE WIRD ZU DER
JUGENDBEWEGUNG DER 90ER.



OPTIMISMUS IST,
WENN SICH DER
ALLTAG NICHT
NUR BEIM ZOCKEN
WIE EIN KINDER-
SPIEL ANFÜHLT.



04

Ein weiterer Schritt auf dem Weg zu einem modernen Dienstleister lag auch in der Implementierung eines Controllingsystems, das die Unternehmenssteuerung anhand unterschiedlicher Kennzahlen unterstützte und auch datengestützte Portfolio- und Standortanalysen beinhaltete. Als Antwort auf die neuen Herausforderungen gehörte zudem die Erschließung neuer Geschäftsfelder dazu. 1998 gründete die Wohnbau mit der Wohnbau Service Bonn GmbH kurz: WSB, ein immobilienwirtschaftliches Dienstleistungsunternehmen für Dritte, die nicht Wohnbaumieter sind. Hauptzweck der 100-prozentigen Tochtergesellschaft: Immobilien-Vermögensverwaltung für Dritte, wie die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie das Assetmanagement. Die Herstellung und Lieferung von Heizwärme an Dritte über Heizkraftwerke rundet das Portfolio der Tochter ab.

DIENSTLEISTUNG HAT
EINEN NAMEN: WOHNBAU
SERVICE BONN GMBH.

VON ZUFRIEDENEN MIETERN
WÄRMSTENS EMPFOHLEN.



SCHLÜSSELÜBERGABE NICHT NUR VON BONN AN BERLIN.

In den 1990er-Jahren stand für die Wohnbau die qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes durch Modernisierung weiterhin im Vordergrund. 1994 wurde mit der Entscheidung, rund 1.000 Wohneinheiten in Koblenz zu sanieren, eine der bis dahin größten Modernisierungsmaßnahmen beschlossen, die in den Folgejahren in verschiedenen Bauabschnitten umgesetzt wurde.

Die Gewinnzahlen: 336, 528, 75, 600, 270

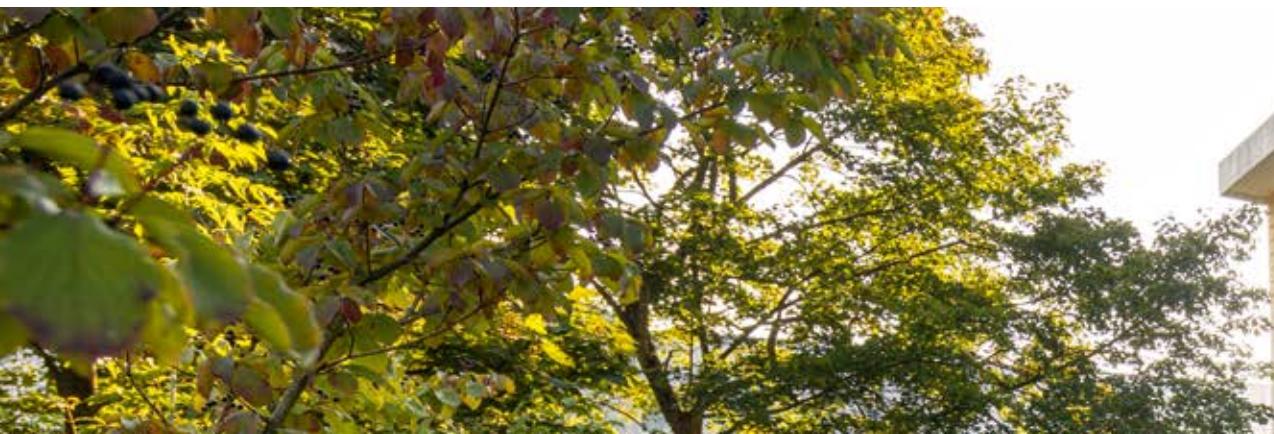
In dem Zeitraum von 1990 bis 1999 wurden insgesamt 336 Neubauwohnungen in den Kernstandorten durch Dachgeschossausbauten geschaffen. Weitere 528 Wohnungen wurden in Oberschleißheim, Stuttgart, Bonn und Hamburg mithilfe von Projektentwicklern im Neubau errichtet. 1996, also in dem Jahr, in dem die Wohnbau ihr 75-jähriges Jubiläum mit 600 Gästen in der Godesberger Stadthalle feierte, entschied sich die Wohnbau zur Teilnahme an einem Investorenwettbewerb in Berlin. Ziel war der Neubau von rund 270 Wohneinheiten im Zuge der Wohnraumbeschaffung für Bonner Beamte und Verwaltungsmitarbeiter, für die aufgrund des Berliner Hauptstadtbeschlusses ein Umzug in die neue Bundeshauptstadt anstand.

WEIL GUTER SERVICE IM WORTSINN
SCHLÜSSEL ZUR ZUKUNFT IST:
GEBURTSTUNDE DER WOHNBAU
SERVICE BONN GMBH.

Deutlich mehr Zuwachs als Verkäufe

Im Zuge der Überlegungen, wie man das Portfolio optimieren und die Bewirtschaftung der Gebäude effizienter gestalten konnte, begann die Wohnbau, durch Zu- und Verkäufe den Immobilienbestand umzuschichten. Dazu gehörte der Beschluss, sich von Beständen in Wunstorf, Goslar, Fulda, Itzehoe, Soltau und Celle zu trennen. Im Gegenzug wurde auch dazugekauft: Allein 1996 wuchs das Portfolio durch den Erwerb von Wohnungen in Hamburg, Hannover und Brakel um 850 neue Einheiten. Ende des Jahres zählte der Bestand der Wohnbau rund 16.200 Wohnungen und 78 gewerblich genutzte Einheiten. Drei Jahre später, zum 31.12.1999, verwaltete die Wohnbau bereits knapp 16.600 Wohnungen und 86 Gewerbeobjekte.

WILLKOMMEN IN DER HAUPTSTADT:
WOHNRAUMSCHAFFUNG FÜR BONNER BEAMTE,
ZUM BEISPIEL IN DER GOERZALLEE.





“

Als Tochter steckt viel der Wohnbau-DNA in uns. Denn auch die drei Buchstaben WSB stehen für langjährige Erfahrung, nachhaltiges Wachstum, tolle Erfolge und noch viel mehr gute Ideen. ”

Thomas zur Oven

GESCHÄFTSFÜHRER
WOHNBAU SERVICE BONN GMBH

WIRTSCHAFTLICHKEIT BEGINNT IN WIRTSCHAFTLICHEN KERNREGIONEN.

Im Laufe der 1990er-Jahre reduzierte sich der Verwaltungsaufwand zunehmend durch die Veräußerung diverser Wohnungen als Einzel- oder auch Paketverkäufe an Standorten, die nicht über eine verwaltungsoptimale Bestandsgröße verfügen. Parallel wurden Standorte durch Bestandserwerbung oder Neubaumaßnahmen gestärkt. Insgesamt hatte die Wohnbau bis zur Jahrtausendwende 3.052 Wohneinheiten gekauft und 1.003 Wohneinheiten verkauft. Neu gebaut wurden in den 1990er-Jahren insgesamt 864 Wohneinheiten.

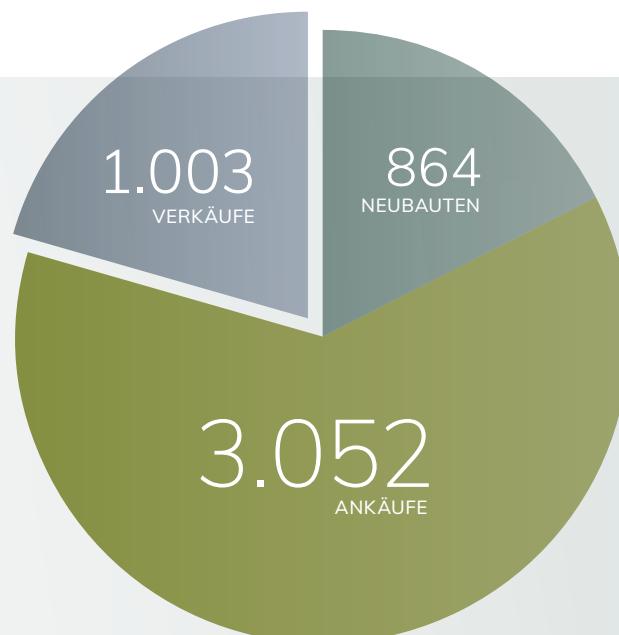
Bei allen Transaktionen begründeten der umsichtige Ankauf von Immobilien an wirtschaftlich nachhaltigen Standorten sowie die Konzentration auf traditionelle Kernregionen wie Köln/Bonn, Hamburg, München und Berlin schon in den 1990er-Jahren die Politik des Unternehmens. Verkaufserlöse wurden für den Erwerb neuer Wohn- und auch einzelner Gewerbeobjekte eingesetzt, sofern sich entsprechende Opportunitäten ergaben,

In den 90er Jahren stand auch die Entwicklung von Wohnprojekten auf der Agenda der Wohnbau. Eine Kombination aus Ankauf und Neubau wurde beispielsweise von 1995 an in Potsdam realisiert: 52 Wohnungen, die vor dem Zweiten Weltkrieg erbaut worden waren, konnten nach Abzug der Roten Armee erworben, gründlich saniert und um 18 Einheiten erweitert werden. Ab 1998 wurde das Mietangebot an dem Standort durch eine Neubaumaßnahme um weitere 48 Wohnungen ausgebaut. In Bonn werden von 1997 an rund 30 Millionen D-Mark in den Bau von 141 Wohnungen investiert. Für weitere Neubauprojekte in Berlin, Hamburg, Mainz und München veranschlagt die Wohnbau in dieser Zeit 220 Millionen D-Mark.

ALTE WOHNUNGEN, NEUE PROJEKTE.

die in die Gesamtausrichtung des Unternehmens passten. Dem Druck, um jeden Preis wachsen zu müssen, wie ihm börsennotierte Unternehmen unterliegen, ist die Wohnbau bis heute nicht ausgesetzt. Vielmehr gilt seit den 1990er-Jahren das Motto: organisches und qualitatives Wachstum aus eigener Kraft, konservative Finanzierung über mit Grundschulden besicherte Darlehen. Eine Strategie, die das Unternehmen auch durch die späteren turbulenten Krisenzeiten überhitzter Immobilienmärkte getragen hat.

WOHNBAU KONZERN:
ANKÄUFE, NEUBAUTEN UND
VERKÄUFE SEIT 1990.
(ANZAHL WOHNHEINHEITEN NACH DEKADEN)



04

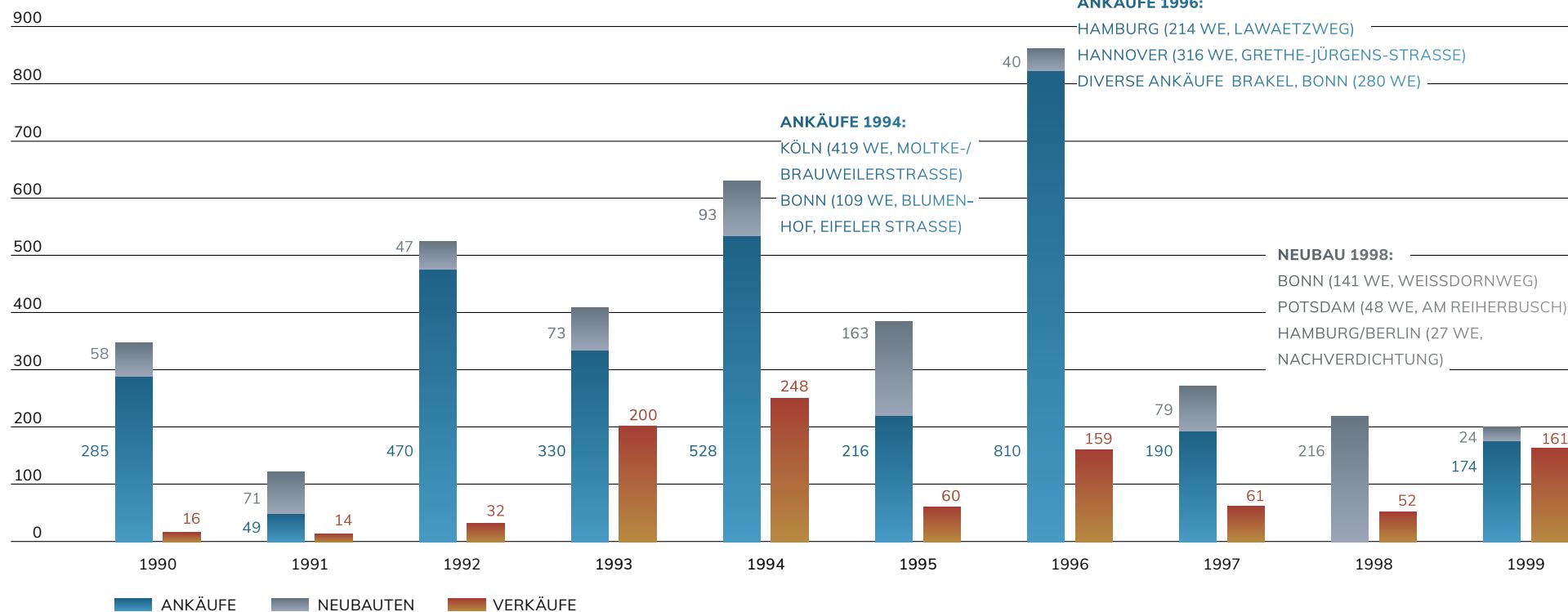


DIE NACH-WIEDERVEREINIGUNGS-
WOHNBAU UND IHRE STANDORTE
IN GANZ DEUTSCHLAND.

(STAND: 1996)

WOHNBAU KONZERN:
ANKÄUFE, NEUBAUTEN UND VERKÄUFE
SEIT 1990 PRO JAHR.

ANZAHL WOHNHEINHEITEN



Ein Standort, an dem die Wohnbau schon immer gut vertreten war, ist Berlin, die Stadt, in der das Unternehmen einst gegründet wurde. Da der Deutsche Bundestag bereits 1991 mehrheitlich beschlossen hatte, dass Regierung und Parlament von Bonn nach Berlin ziehen sollten, sah auch die Wohnbau Entwicklungschancen in der einst geteilten Stadt, bewarb sich im Rahmen eines europaweit ausgeschriebenen Investorenwettbewerbs – und bekam den Zuschlag für den Bau von 270 Wohnungen im Ortsteil Lichterfelde. 75 Jahre nach Gründung des Unternehmens in Berlin konnte sich die Wohnbau in ihrem Jubiläumsjahr in der neuen Hauptstadt wieder wohnungswirtschaftlich engagieren.

BERLIN RÜCKT IN
DEN MITTELPUNKT.

KNAPP KALKULIERTE EINNAHMENDECKE.

Das wirtschaftliche und immobilienökonomische Umfeld, in dem sich der Transformationsprozess der Wohnbau vollzog, war in den 1990er-Jahren durchaus anspruchsvoll: So lag der Mietpreisindex 1995 bei gerade einmal 76,7 (zum Vergleich, 2020: 106,9). Die Mieten waren eher niedrig. Selbst 1997 vermietete die Wohnbau durchschnittlich noch für umgerechnet 4,73 Euro pro Quadratmeter (2020: 9,19 Euro pro Quadratmeter).

MIT DEM MUT ZUR
VERÄNDERUNG LIEGT DIE
WOHNBAU GENAU RICHTIG.



39 qm

DURCHSCHNITTLICHE
WOHNFLÄCHE PRO KOPF
1995

34,8 qm

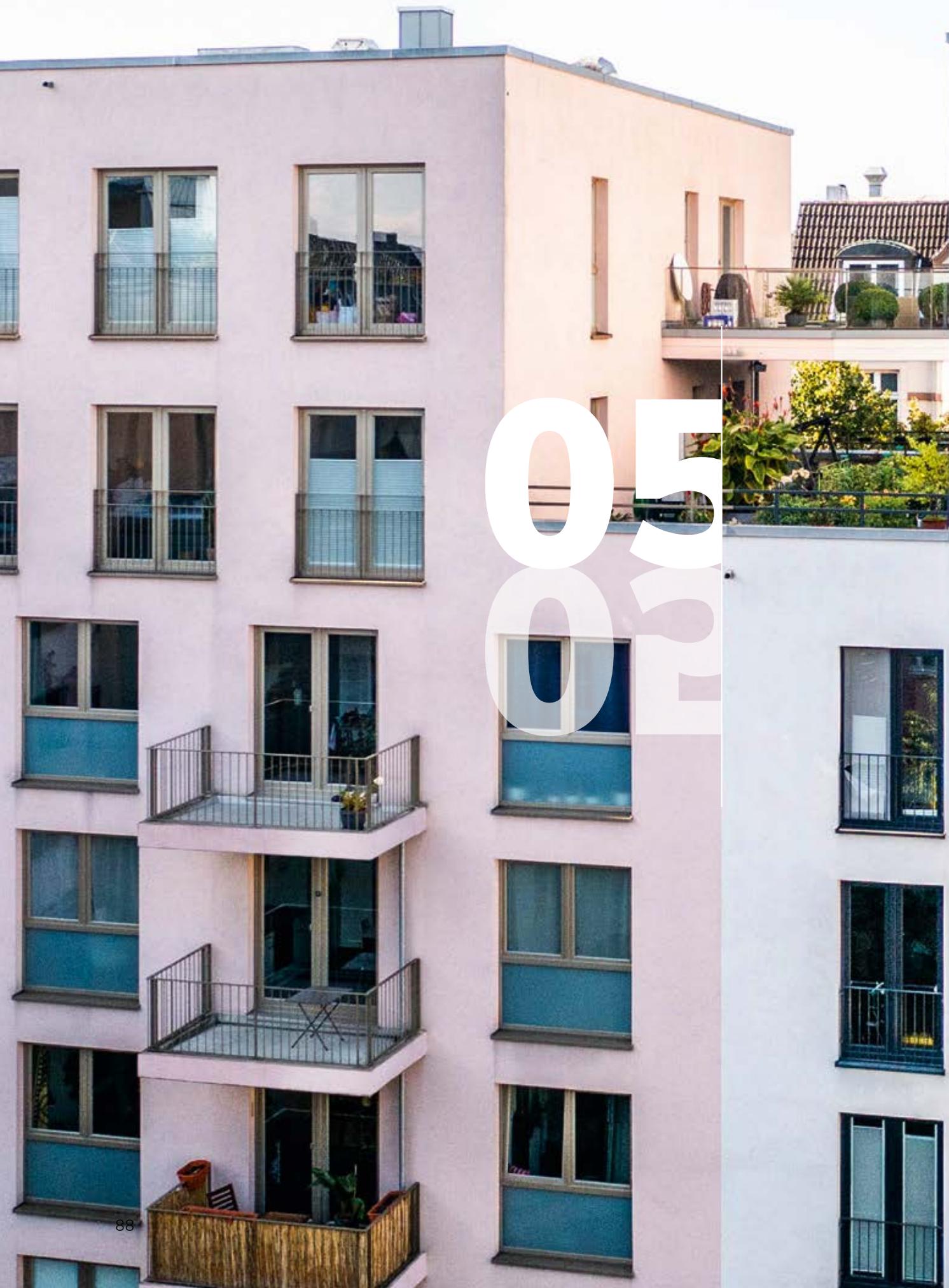
DURCHSCHNITTLICHE
WOHNFLÄCHE PRO KOPF
1990

4,73 €/qm

DURCHSCHNITTLICHE MIETE
1997

9,19 €/qm

DURCHSCHNITTLICHE MIETE
2020



05

“



Wir haben 25 Mitarbeiter – und die schätzen, dass unsere Auftraggeber konstant in die Zukunft blicken. Und das ist bei der Wohnbau besonders stark ausgeprägt. ”

WALTER PILHATSCH
ÖFFENTLICH BESTELLTER
VERMESSUNGSINGENIEUR I.R.
PILHATSCH INGENIEURE

NICHTS IST SO
BESTÄNDIG
WIE DER WANDEL.

Der Wohnungsleerstand in den ostdeutschen Ländern ist angesichts seiner Überdimensionalität nicht mehr als vorübergehende Erscheinung zu verstehen, die etwa durch „Abriss“ zu bewältigen wäre. Die prognostizierte steigende Anzahl der Haushalte kann diesen ebenso wenig kompensieren, wie die EU-Osterweiterung ihn regulieren wird. Vielmehr ist er ein deutliches Zeichen für eine dauerhafte Entwicklung. Das bloße Konstatieren leerstehenden Wohnraums reicht als Reaktion auf die schrumpfende Stadtentwicklung nicht aus. Ein solches Verständnis engt die Entwicklung produktiver Umgangsweisen

mit diesem neuen Phänomen ein. Vielmehr müssen Ursachen in der strukturellen Verkopplung von Deökonomisierung, Depopulation und Suburbanisierung verortet werden – Entwicklungen, die zudem von Globalisierung bzw. Europäisierung und dem Abbau des deutschen Sozialstaates überlagert werden. Die neue Qualität der städtischen Schrumpfung in Ostdeutschland ist gekennzeichnet durch die Konvergenz und wechselseitige Verstärkung verschiedener Rückbildungsprozesse. Diese erzeugen insgesamt eine Abwärtsspirale, die als strukturelle Schrumpfung alle städtischen Lebensprozesse erfasst.

AUS POLITIK UND ZEITGESCHICHTE (APUZ),
BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG,
1. JULI 2003



MIT DEM NEUEN JAHRTAUSEND BEGINNT AUCH DAS ZEITALTER DER GROSSEN IMMOBILIEN-DEALS.

AUCH BEI AUSLÄNDISCHEN
INVESTOREN RÜCKT DEUTSCHLAND
IN DEN FOKUS.

Die Jahrtausendwende ist auch für die deutsche Wohnimmobilienwirtschaft eine Zäsur. So wird im Rückblick von der Fachwelt das Jahr 2000 als der Beginn der Immobilienportfolio-Deals terminiert. Deutsche Wohnimmobilien werden zunehmend für internationale Investoren interessant. Damals verkaufte der Bund beispielsweise rund 11.000 Eisenbahnwohnungen – unter anderem an die Vonovia, die zu der Zeit noch als Deutsche Annington firmierte.

Alte Säulen, neue Besitzer

Eine Entwicklung dieser Wohnungspaketverkäufe, die sich in den kommenden Jahren massiv ausweiten sollten, hatte sich bereits in den 1990er-Jahren angedeutet. Zwei klassische Säulen des Wohnungsbaus, die das Nachkriegsdeutschland hervorgebracht hatte, verloren an Bedeutung: zum einen die Werkwohnungen, zum anderen der Wohnungsbestand der öffentlichen Hand. Da sich die Wohnungsmärkte nach chronischem Mangel in den Nachkriegsjahren weitgehend entspannt hatten, sah man keine Notwendigkeit mehr, eigene Wohnungsbestände vorzuhalten. Und weil viele Stadtkämmerer und Finanzminister mit leeren Kassen zu kämpfen hatten, schien die Gelegenheit günstig, als sich mehr und mehr Investoren für Wohnungen als Anlageobjekte interessierten.



Zwischen 1999 und 2006 wechselten rund 1,3 Millionen Wohnungen auf diese Weise den Eigentümer, darunter die der Deutschen Bahn und der Bundesversicherungsanstalt. ThyssenKrupp trennte sich 2004 von 48.000 Werkwohnungen und konnte dafür gut 2,1 Milliarden Euro erzielen. Zwei Jahre später verkaufte Dresden als erste deutsche Kommune ihren kompletten Wohnungsbestand, um ihre Schulden in Höhe von 741,4 Millionen Euro zu bedienen. Käufer war die US-amerikanische Investorengruppe Fortress, die für die 48.000 Wohnungen 1,7 Milliarden Euro geboten hatte.

Im Fokus ausländischer Investoren

Deutschland rückte in den Fokus, weil sich die Kaufpreise bei Wohnimmobilien hierzulande vergleichsweise moderat zeigten. Vielfach hatten die Preise bereits seit Mitte der 1990er-Jahre stagniert und kaum den Inflationsausgleich geschafft. Ab 2003 nahm die Zahl ausländischer Investoren enorm zu. Sie nutzten die günstigen Kapitalmarktbedingungen (Hypothekenzinsen lagen von 2000 bis 2006 durchweg unter zwei Prozent) für ihre Transaktionen und kalkulierten mit Renditen im Wohnbereich, die zu dieser Zeit fast genauso hoch lagen wie im gewerblichen Bereich. Der sogenannte Leverage-Effekt erhöhte weiter das Investitionsinteresse: Mit höherem Fremdkapitaleinsatz konnten die Eigenkapitalrenditen gesteigert werden, sofern die Gesamtrendite der Investition über den Fremdkapitalzinsen liegt. Mehr und mehr setzte sich die Erkenntnis durch: Es ist besser, den monatlichen Cashflow auf viele Wohnungsmieter zu verteilen, als von einem einzigen großen Büromieter abhängig zu sein. Damit eroberte sich die Wohnimmobilie als langfristige Investition mit eingeschränktem Risiko ihren angestammten Platz zurück.

05
DAS RECHNET SICH: BESSERER
CASHFLOW DURCH MEHRERE
WOHNUNGSMIETER ALS MIT EINER
GROSSEN BÜROEINHEIT.

Eben noch Überhang, bald schon Mangel

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen dieser Zeit waren geprägt durch einen Wohnungsbaustopp infolge von Überkapazitäten – allein in Westdeutschland gab es einen Wohnungsüberhang von 300.000 Einheiten. In Ostdeutschland standen bereits 2002 etwa 16 Prozent aller Wohnungen, rund 1,1 Millionen Einheiten, leer. In jenem Jahr verloren die neuen Bundesländer abermals 81.000 Bewohner an den Westen. Neben den Wanderungsverlusten an den Westen trägt in diesen Jahren auch schon der Fortzug in das Umland zum Bevölkerungsrückgang der Kernstädte bei. Gleichzeitig zeichnet sich ab, dass Wohnraum in den Wachstumsregionen knapper und teurer wird.

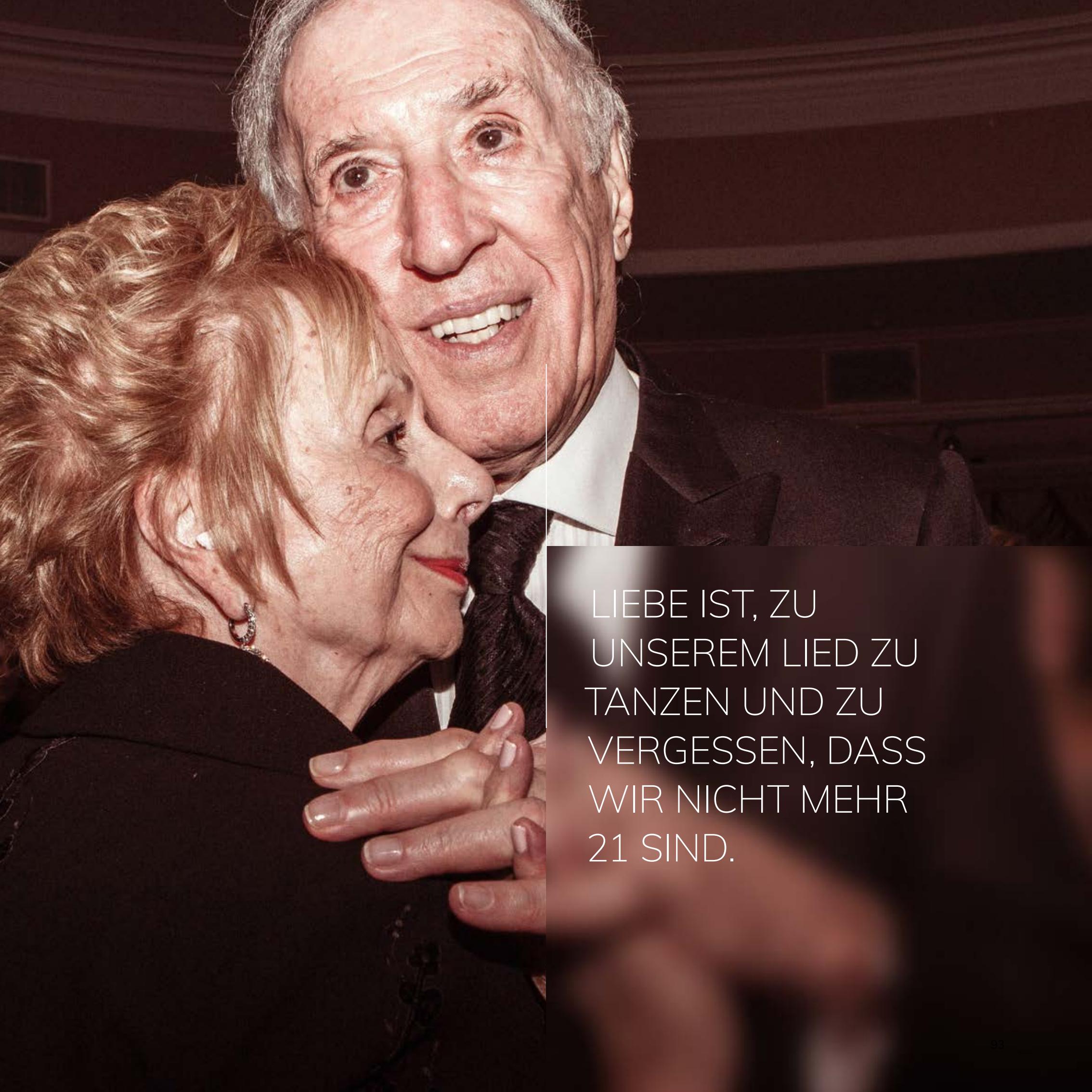
STADT-LAND, OST-WEST,
DIE WANDERUNGEN
GEHEN WEITER.



2000

02

01|01|2000, MAINZ.
ES IST 0.01 UHR, EIN NEUES
JAHRTAUSEND HAT BEGONNEN.
MIT GROSSEN ERWARTUNGEN.
AUF DIE ZUKUNFT!



LIEBE IST, ZU
UNSEREM LIED ZU
TANZEN UND ZU
VERGESSEN, DASS
WIR NICHT MEHR
21 SIND.

SCHÖN, WENN VORAUSDENKEN FRÜCHTE TRÄGT.

Der Boden für morgen

In diesem schwierigen Umfeld setzt die Wohnbau ihre Firmenpolitik konsequent fort: den Umbau des Unternehmens von einem reinen Wohnungsverwalter zu einem modernen Unternehmen, das die Wachstumschancen des freien Wohnungsmarktes nutzen kann. Dabei stehen neben der fortlaufenden Bestandsmodernisierung sowohl die Konsolidierung des Wohnimmobilienbestandes in weniger ertragreichen Lagen als auch weitere Zukäufe an zukunftssträchtigen Standorten im Vordergrund. Unternehmensgewinne werden reinvestiert oder zur Tilgung von Verbindlichkeiten genutzt. Dieses thesaurierende Element der Unternehmensstrategie ist bis heute Grundlage der Firmenpolitik. Am Ende der Dekade wird man rückblickend sagen, dass die Wohnbau ihre Vermögenswerte massiv umgeschichtet hat: So wurden in diesen zehn Jahren 5.209 Wohnungen an Standorten verkauft, die entweder als Standort oder

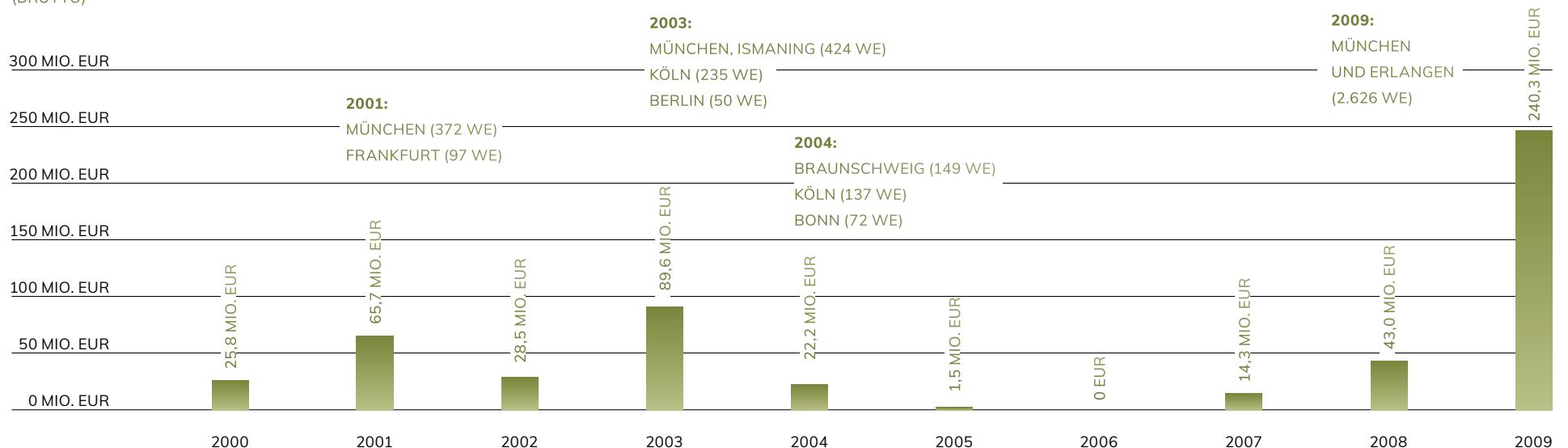
als Immobilie die zukünftigen Renditeerwartungen nicht erfüllen würden. Vorteilhafterweise konnten die Erlöse zeitlich parallel in den Erwerb von 5.012 Bestands- und 596 Neubauwohnungen an nachhaltigen und verwaltungsoptimalen Standorten reinvestiert werden. Die Zahl der zu bewirtschaftenden Standorte, für die im Unternehmen Expertenwissen vorgehalten werden muss, konnte von 69 auf 40 reduziert werden.

Saat und Ernte

Bereits im Jahr 2000 kann die Wohnbau von der Vorarbeit der vorangegangenen Jahre profitieren. Das Unternehmen steigert seine Mieteinnahmen und fährt den Wohnungsleerstand mit 1,26 Prozent auf das niedrigste Niveau seit 1996 zurück. Und das, obwohl die Fluktuation der Mieter weiter anhält und zu Beginn der Nullerjahre bei 14,4 Prozent liegt. Vorteilhaft zeigte sich dabei die Risikoverteilung aufgrund der Bestandsstreuung der Wohnbau und der Maxime, nur in innerstädtische Lagen mit hoher Nachfrage zu investieren.

INVESTITION ANKÄUFE.

(BRUTTO)



BAYERNS LANDESHAUPTSTADT
MÜNCHEN, EINER DER WICHTIGSTEN
WOHNBAU-STANDORTE.

“



Mit der Stiftung als Eigentümerin,
unserem traditionellen Geschäftsmodell
und unserer Bonität bieten wir uns
für Verkäufer an, die ihre Bestände in
professionelle, aber auch in sozial
verantwortliche Hände geben wollen. ”

MATTHIAS SCHWEIZER
GESCHÄFTSFÜHRER WOHNBAU GMBH

Zum Beispiel München

München ist schon damals eine Ausnahme: Die Schere zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage klappt weit auseinander. Kommt es zu einem Mieterwechsel, nutzt die Wohnbau die Chance, die Wohnungen auf einen zeit- und bedarfsgemäßen Zustand zu entwickeln. Dabei orientiert sich die Wohnbau unabhängig von Trends grundsätzlich an den Lebenszyklen der Umbauten, damit sich möglichst jeder mit der Ausstattung identifizieren kann. Gleichzeitig wird die Ankaufspolitik an diesem zukunftssträchtigen Wohnungsmarkt fortgesetzt: Zu den rund 700 Wohnungen, die die Gesellschaft in den 1920er- bis 60er-Jahren in München und den umliegenden Gemeinden errichtet hat, kommen an dem Standort zwischen 2000 und 2003 durch Zukauf mehr als 1.000 Wohneinheiten hinzu. Auch in späteren Jahren wird der Bestand in München kontinuierlich durch Ankäufe erweitert – ebenso wie in anderen Wachstumsstädten wie Hamburg, Berlin, Köln/Bonn oder Nürnberg/Erlangen/Fürth.





GROSSSTADT ODER GRÜN?
 DER BESTAND IN KÖLN MACHT
 DARAUSS EIN UND.

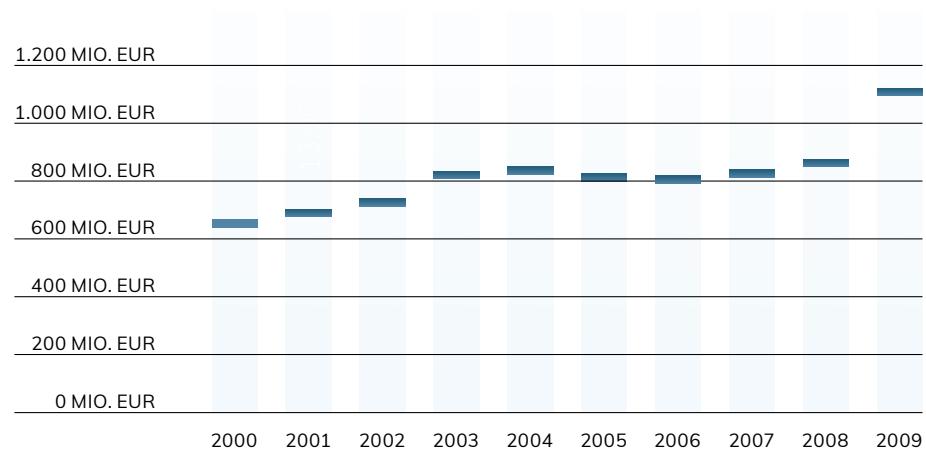


DIE ADRESSE FÜR GUTE
 ADRESSEN – WIE HIER IN
 HAMBURG.



WOHNBAU KONZERN: BILANZSUMME.

(IN MIO. EURO)



JEDE FOKUSSIERUNG SCHAFFT BESSERE AUSSICHTEN.

Bereits im Jahr 2000 nutzte die Wohnbau die gestiegene Nachfrage der Investoren nach Wohnbeständen und trennte sich im Zuge ihrer Bestandsoptimierung von einigen Standorten, die als wenig zukunftsfähig galten – darunter 51 Wohneinheiten in Soest und 284 Wohneinheiten in Faßberg sowie vereinzelte Objekte in Saarbrücken und Goslar.

Im Jahr 2002 wird der Verkauf weiterer Wohneinheiten beschlossen: zunächst in Hildesheim, Bad Neuenahr, Tübingen, Villingen, Konstanz, Deggendorf, Kitzingen und zu einem späteren Zeitpunkt Göppingen und Coburg.

Die erzielten Erlöse konnten nach erfolgreicher Teilnahme an einem Investorenwettbewerb eines Versicherungsunternehmens zeitlich nahezu parallel in den Erwerb von rund 1.100 Wohneinheiten – vorwiegend in München – reinvestiert werden.

Mehr als Metropolen

Aus der ebenfalls erfolgreichen Teilnahme an einem Investorenwettbewerb für den Bonn-Berlin-Beschluss konnten nach Fertigstellung in den Jahren 2000/2001 insgesamt 270 Neubauwohnungen in Berlin erstvermietet werden. Weitere 34 neu gebaute Wohnungen wurden in Hamburg, Pahlblöckensstieg, und 98 Wohn- und sieben Gewerbeeinheiten im Höninger Weg in Köln gebaut und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt.

Ende 2003 verfügt die Wohnbau (Konzern) über rund 17.100 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten an 53 Standorten in attraktiven Wohnlagen der Metropolen München, Köln, Berlin und Hamburg, aber auch an kleineren, gut nachgefragten Standorten von Münster bis Starnberg.



Grundsätze mit Bestand

Zur weiteren Bestandsoptimierung beschließt die Geschäftsführung zudem, in den folgenden fünf Jahren weitere 2.150 Wohneinheiten an Standorten mit nicht ausreichendem eigenem Wohnungsbestand zu verkaufen, darunter Standorte wie Flensburg, Leck, Neumünster, Rendsburg, Cuxhaven, Hildesheim, Diepholz und Kassel.

Schwerpunkt der Investitionspolitik der Wohnbau bleibt (bis heute) das organische Wachstum, wobei folgende Grundsätze gelten:

- Die Finanzierung erfolgt in der Regel konservativ mit einem hohen Eigenkapitalanteil, wobei alle Kosten der Investitionsmaßnahmen durch ihre Einnahmen gedeckt sein müssen.
- Die Investition in neue Standorte muss unter dem Gesichtspunkt einer kurz- bis mittelfristig erreichbaren Mindestanzahl von 500 Wohneinheiten geprüft werden.
- Investitionen in Neubau- und Erwerbsmaßnahmen sind gleichberechtigt und werden nach geltender Marktlage, Standortqualität und Rentabilitäts Gesichtspunkten beurteilt.
- Die Investitionspolitik orientiert sich ausschließlich auf städtische und regionale Wachstumsmärkte.
- Reine Gewerbeimmobilien stehen nicht im Investitionsfokus.
- Die energetische Sanierung des Bestandes ist eine der Kernaufgaben.

WACHSTUM JA, ABER ORGANISCH.



Anders und besser zu wohnen, beeinflusst schon zu Beginn der 2000er-Jahre die Entscheidungen von Mieterinnen und Mietern bei der Auswahl ihres Zuhauses. Während die Ansprüche einkommensstarker Gruppen an Wohnkomfort zunimmt und die Flexibilisierung am Arbeitsmarkt zu mehr und schnellerem Wohnungswechsel führt, wandern einkommenschwache Gruppen verstärkt in preiswertere Regionen ab.

Stadtumbau Ost

Auf der einen Seite dominiert die erhöhte Nachfrage in den Metropolen und Zukunftsstandorten, auf der anderen Seite steigt der Wohnungsleerstand in abgehängten Regionen. Am deutlichsten wird das in Ostdeutschland, wo Bund und Länder mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ den strukturellen Wohnungsleerstand beseitigen und die Innenstädte erneuern wollen. Von 2002 bis 2009 fließen insgesamt rund 2,7 Milliarden Euro in den Abriss leerstehender und langfristig nicht mehr benötigter Wohngebäude und die Aufwertung städtischer Quartiere in Ostdeutschland.

Städtebau West

In Westdeutschland wächst der Bedarf an Wohnraum weiter. Nicht zuletzt die steigende Anzahl an Singlehaushalten infolge veränderter Lebens- und Arbeitsformen fordert andere Wohnkonzepte. Außerdem wird Wohnen im Alter erstmals ein Thema, das den Wohnungsmarkt beeinflusst: Ende 2002 waren 17,4 Prozent der Bevölkerung 65 Jahre und älter, 2010 schon 20,6 Prozent und 2040 soll der Anteil bei rund 30 Prozent liegen. Vielfältige Angebote an Größe und Ausstattung für die breite Mittelschicht müssen aus Sicht der Wohnbau die Antwort auf diese Entwicklung sein. Entsprechend richtet das Unternehmen seine Ankauf-, Umbau- und Neubaupolitik aus, ebenso auf den Trend, dass der Flächenverbrauch immer weiter zunimmt: 2002 werden in Westdeutschland pro Kopf schon 40 Quadratmeter beansprucht – gegenüber 35 Quadratmeter 1990. Dabei geht es aber nicht nur um mehr, sondern auch qualitativ besseren Wohnraum und ein ansprechendes Wohnumfeld.

Diesen Ansprüchen kommt die Wohnbau nach, indem sie in ihren Wohnungsbeständen Dächer und Fenster erneuert, Fassaden saniert und wärmeisoliert, Balkone anbaut, Heizungen modernisiert und weitere energetische Maßnahmen ergreift. Eingangsbereiche sowie Treppenhäuser und Außenanlagen werden zur Adressbildung neu gestaltet. Bereits 2003 investierte die Wohnbau 26 Millionen Euro (22,38 Euro je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche) in Sanierung und Modernisierung an Schwerpunktstandorten in Berlin, Bremen, Würzburg, Celle, Unterhaching – und Koblenz (siehe Kasten).

DIE DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG KÖNNTE NICHT UNTERSCHIEDLICHER SEIN.



HORCHHEIM, WIEDER AUF DER HÖHE.

Anfang der 1960er-Jahre erwarb die Wohnbau fast 100 kleinteilige Grundstückspartellen (26 Hektar) oberhalb des Koblenzer Stadtteils Horchheim. In mehreren Bauabschnitten wurden zwischen 1963 und 1986 insgesamt 933 Wohnungen von unterschiedlicher Größe und Zuschnitt und 37 Einfamilienhäuser für rund 3.250 Bundes- und Landesbedienstete sowie Bedienstete der Post gebaut. Dazu kamen eine Kirche mit Kindertagesstätte, 122 Tiefgaragen-Stellplätze sowie 757 oberirdische Stellplätze und ein eigenes Blockheizwerk.

Bereits in den 1990er-Jahren erwies sich das Gesamtensemble als nicht mehr zeitgemäß, was sich in Mieterfluktuation und wachsendem Leerstand widerspiegelte. Die Wohnbau steuerte dieser Entwicklung durch mehrere Maßnahmen entgegen: 1998 schrieb die Wohnbau einen Architektenwettbewerb aus, um den einheitlichen Siedlungscharakter der 60er-Jahre durch eine unterschiedliche Gestaltung der Gebäude aufzulockern und energetisch zu ertüchtigen. Aus den Ergebnissen wurden gleich fünf Architekten mit ihren vielfältigen Ideen ausgewählt, deren Entwürfe in den Folgejahren umgesetzt wurden.

Parallel sollte die soziale Mischung des Standortes durch Bildung von Wohneigentum gefördert werden. Dafür sollten einige der noch unsanierten Immobilien an Projektentwickler und Aufteiler mit der Auflage veräußert werden, diese Immobilien nach umfassender Sanierung zu veräußern und beispielsweise den Mietern zum Kauf anzubieten. Zwischen 2004 und 2012 wurden so insgesamt 461 Objekte über den Projektentwickler als Eigentumswohnungen veräußert. Parallel sind weitere 48 Wohneinheiten von der Wohnbau en bloc veräußert worden.

Das Ergebnis: Heutzutage empfangen Mieter, Eigentümer und Besucher der Horchheimer Höhe in ihrer Erscheinungsform sehr unterschiedliche Immobilien, die mehrheitlich an Menschen aus verschiedenen Bevölkerungsschichten vermietet sind. Die Leerstandsquote der 424 Wohnungen, die weiterhin zur Wohnbau gehören, liegt bei 1,4 Prozent.



05



05

530

WOHNUNGEN ERHALTEN 2003
AUF MIETER-BEDÜRFNISSE
OPTIMIERTE BÄDER.

71.100.000 EUR
833.800.000 EUR

DIE BILANZSUMME DES
UNTERNEHMENS STEIGT
2003 UM

AUF

DIE ANZAHL DER VERWALTETEN
WOHNUNGEN STEIGT 2003 UM

15%

Darüber hinaus wurden bei 530 Wohneinheiten im Gesamtbestand die Grundrisse der Wohnungen verbessert, indem die baujahrbedingte typische Trennung von Bad und WC durch Zusammenlegung aufgehoben und damit an die veränderten Mieter-Bedürfnisse angepasst wurden. Eine Investition, die sich auszahlte: Im Ergebnis konnten die Wohnungen schneller vermietet werden. Die damit verbundenen höheren Mieten wirkten sich positiv auf die Durchschnittsmiete aus, die gegen Ende des Jahres 2003 (mit 5,84 Euro pro Quadratmeter) um 0,18 Euro pro Quadratmeter höher lag als noch im Vorjahr. Die positive Entwicklung des Unternehmens spiegelt sich 2003 in der um 71,1 Millionen Euro auf 833,8 Millionen Euro gestiegenen Bilanzsumme wider.

WOHNBAU IST, WO AUCH DER WANDEL ZUM BESTAND GEHÖRT.

Erfolgreiche Tochter

Zu diesem Ergebnis hat auch die Wohnbau Service Bonn GmbH beigetragen. Die vermehrte Nachfrage von Wohnungseigentümern und Mietverwaltern nach deren Leistungen steigerte die Anzahl der verwalteten Wohnungen um 15 Prozent. Der Erfolg ist auf das breite Angebotsspektrum zurückzuführen, das von der Mieterauswahl über die Organisation von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und Objektbegehungen bis zur kontinuierlichen Überwachung der Immobilie sowie zur Optimierung der Bewirtschaftungskosten und Erstellung eines fundierten Wirtschaftsplans reicht. In den kommenden Jahren etablierte sich die Wohnbau-Tochter als maßgeschneiderter Dienstleister, z. B. als Verwalter für Eigentümergemeinschaften.

Vorsprung durch IT

Auch im Bereich IT ist die Wohnbau 2003 einen entscheidenden Schritt weitergekommen: Die gemeinsam mit IT-Experten entwickelte wohnungswirtschaftliche Software für die Bestandsvermessung bm4, die der Neuaufnahme der Grundrisse aller eigenen Wohnungen dienen sollte, erzielte im Rahmen eines Pilotprojekts in verschiedenen Wohnungsunternehmen schon 2002 positive Resultate. Mit bm4 leistete die Wohnbau wahre Pionierarbeit: Die massenweise maßstabsgetreue Erfassung von Wohnungen per Lasermessgerät in der bewohnten Wohnung war damals ein Novum. Die Wohnbau erfasste auf diese Weise ihren gesamten Bestand und setzte neue Maßstäbe in der Datenerfassung und -bearbeitung von Wohnungsbeständen. 2003 konnte das Unternehmen darauf aufbauend mit branchenrelevanten ERP-Anbietern Schnittstellen- und Kooperationsverträge abschließen. Damit hat sich das Unternehmen im Bereich Dienstleistungen als innovativ und durchsetzungsstark erwiesen und sich gegenüber Wettbewerbern einen erheblichen Marktvorteil verschafft.

Erste Wahl gegen zweite Miete

Nicht minder erfolgreich muss die Strategie zur Reduzierung der sogenannten „zweiten Miete“ mithilfe unternehmenseigener Heizwerke in Bonn, Koblenz und München-Ramersdorf bewertet werden, die noch heute zum Wohnbau-Bestand gehören, sowie jenen in Amberg, Erlangen und Stuttgart. 2003 belieferte die Wohnbau Service Bonn GmbH mehr als 5.000 Haushalte mit Fernwärme. Das Ergebnis: Die Heizkosten konnten optimal reguliert und teils auch reduziert werden, was neben den Vorteilen für die Mieter das Unternehmensimage in der Öffentlichkeit weiter verbesserte.

In den Folgejahren kann die Wohnbau ihre jährlichen Umsätze und Gewinne stetig steigern: 2004 liegt das Umsatzergebnis bei einem Plus von 5,4 Prozent (118 Millionen Euro) über den selbst gesetzten Zielen – neben der Erweiterung des Eigenbestandes wiederum auch ein Erfolg der Dienstleistungen für Dritte, deren Umsatz erheblich gesteigert werden konnte.



BELEG FÜR INNOVATIONSKRAFT:
DIE SOFTWARE BM4.



HEIZEN MIT FERNWÄRME –
DANK EIGENER HEIZWERKE.



WIR BILDEN AUS: WEIL
NACHWUCHSFÖRDERUNG
ZUKUNFTSSICHERUNG
BEDEUTET.

UNSERE MITARBEITER, UNSER KAPITAL.

Ein Unternehmen kann nur erfolgreich sein, wenn es sich auf gut ausgebildete, motivierte und zuverlässige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stützen kann. Davon ist die Wohnbau immer überzeugt gewesen.

In den vergangenen 20 Jahren haben die Angestellten der Wohnbau viele strukturelle und personelle Änderungen mitgetragen und in erheblichem Maße zum Gesamterfolg des Unternehmens beigetragen – darunter waren manchmal auch schmerzhaft Entscheidungen. Etwa die Verlängerung der wöchentlichen Arbeitszeit im Jahr 2004, die notwendig war, um den Erwartungen der Wohnbau-Kunden an Service-Qualität gerecht zu werden.

Im Gegenzug revanchiert sich das Unternehmen bei seinen Mitarbeitenden mit breit gefächerten Weiterbildungsangeboten, für die seither durchschnittlich 50.000 Euro pro Jahr bereitgestellt wurden. In dem Zeitraum von 2004 bis 2021 betrug die Gesamtsumme im Konzern 1.003.019 Euro, da eine Softwareumstellung einen erhöhten Schulungsbedarf erforderte. Seit vielen Jahren nehmen die Wohnbau-Teams aufgrund sich stetig verändernder Rechtsprechung, neuer Gesetze, Richtlinien und Verordnungen regelmäßig an Fachseminaren und Weiterbildungen teil. Auch die fortschreitende Digitalisierung fordert Einsatz und die Bereitschaft, gravierende Veränderungen in Arbeitsablauf und Kundenbetreuung anzugehen – Herausforderungen, denen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Engagement bis heute widmen.

Besonderes Augenmerk legt die Wohnbau auch auf die Nachwuchsförderung im immobilienkaufmännischen Bereich. Neben der Ausbildung von jährlich vier bis fünf neu angeworbenen Auszubildenden im Berufsbild Immobilienkaufleute finanziert die Wohnbau berufsbegleitende Studien zum Bachelor oder zusätzliche Abschlüsse, wie etwa den Immobilienfachwirt.



Für mich war die Wohnbau als Arbeitgeber hervorragend – und ich kann nur sagen, bei allen Höhen und Tiefen war es immer ein Wohlfühl-Arbeitsverhältnis. ”

UDO SCHLOSSER
SICHERHEITSBEAUFTRAGTER/RENTNER
WOHNBAU GMBH



“



Ich habe mich für die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Wohnbau entschieden, weil ich es toll finde, dass die Wohnbau einem ermöglicht, dass man jede Abteilung einmal durchläuft und dadurch in vielen verschiedenen Bereichen einfach etwas lernen kann. ”

MIRA SCHWARTZ
AUSZUBILDENDE WOHNBAU GMBH



ES IST DIE VIELFALT DER TALENTE,
DIE UNS STOLZ SAGEN LÄSST:
WIR SIND BESTENS AUFGESTELLT.



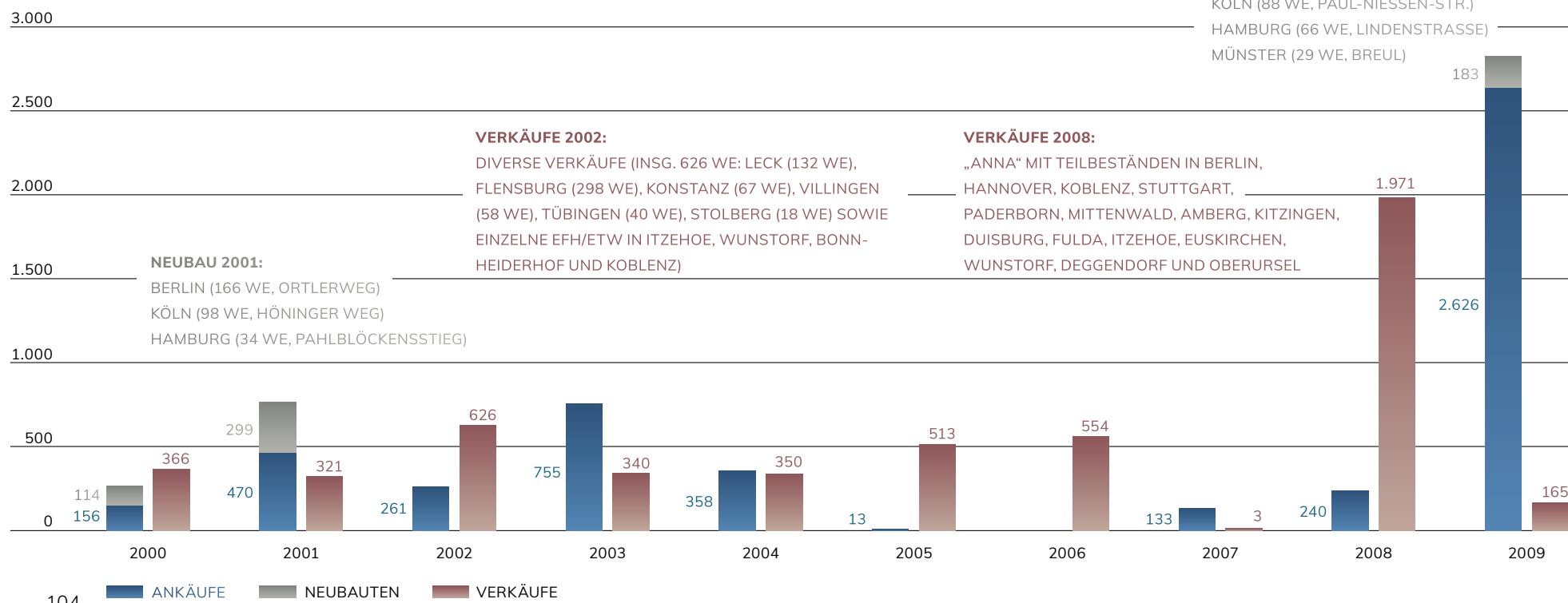
05

FERTIGGESTELLT 2008/2009:
DIE PAUL-NIESSEN-STRASSE IN KÖLN.

EINE BILLIONENKRISE
WEIST DEN WEG IN
BETONGOLDENE ZEITEN.

WOHNBAU KONZERN:
ANKÄUFE, NEUBAUTEN UND VERKÄUFE
SEIT 2000 PRO JAHR.

ANZAHL WOHN-EINHEITEN



Auch am Ende der Dekade setzt die Wohnbau ihren Wachstumskurs fort und investiert in Neubau, Ausbau, Modernisierung und Kauf von Immobilien. 2008 sind mehr als 99 Prozent des Gesamtbestandes vermietet und der Leerstand ist auf 0,6 Prozent gesunken. Mit der Konzentration auf nachhaltig wachsende Standorte kann sich das Unternehmen langfristig gut aufstellen, was sich auch an der Mietentwicklung der vergangenen Jahre ablesen lässt: Lag die Durchschnittsmiete im Jahr 2000 noch bei 5,27 Euro pro Quadratmeter, erreicht sie in 2008 bereits 6,62 Euro. In das Jahr 2008 fällt auch der bislang größte Paketverkauf in der Unternehmensgeschichte: Mit dem Verkauf des Portfolios „ANNA“, das auf zahlreiche Standorte in Deutschland verteilt ist (u.a. Berlin, Paderborn, Kitzingen, Deggendorf, Amberg, Mittenwald), will sich die Wohnbau von 1.971 Wohnungen trennen. Dabei stehen neben dem Verkauf von Immobilien an wenig nachgefragten Standorten erstmalig auch Immobilien auf der Liste, deren Renditeerwartungen nicht den selbst gesetzten Zielen entsprechen.

Billionenfache Krisensignale

Zu dieser Zeit ist die Weltwirtschaft geprägt durch eine globale Finanzkrise. Ausgelöst wurde diese durch den spekulativ aufgeblähten Immobilienmarkt in den USA. Die US-amerikanischen Banken hatten jahrelang Immobilienkredite selbst an Käufer vergeben, die nicht über die notwendigen Sicherheiten verfügt hatten. In intransparente Investments verpackt, waren diese faulen Kredite von den Banken schließlich weltweit verkauft worden. Die Zentralbanken versuchten, mit Zinssenkungen auf diese Entwicklung zu reagieren. Dennoch erreichte die Krise schnell die Realwirtschaft: Im April 2009 war bereits ein Verlust von vier Billionen US-Dollar verursacht worden, schätzte damals der Internationale Währungsfonds.

Begehrtes Betongold

Die Finanz- und Wirtschaftskrise veränderte auch die deutschen Immobilienmärkte: Die opportunistischen, Leverage-gesteuerten Investoren, die mit hohen Fremdkapitalfinanzierungen die Rentabilität des Eigenkapitals gesteigert hatten, zogen sich zurück und überließen den Markt wieder den eher sicherheitsorientierten Anlegern. Die Finanzierung von Immobilienkäufen brach zunächst zusammen, weil die Banken keine Chance auf Refinanzierung hatten. Potenzielle Käufer hatten aufgrund der großen Investitionsvolumina Schwierigkeiten, Kredite zu erhalten. Gleichzeitig stiegen die Preise für Wohnimmobilien – nach dem ersten Schock infolge von Inflations- und Währungsangst. „In Betongold investieren“ hieß die Antwort auf die der Finanzkrise folgenden Schuldenkrise. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch den weiterhin anhaltenden Zuzug in die Ballungsräume der Großstädte, fast 15 Jahre mit geringer Bautätigkeit im Wohnungsbau und die Ende des Jahrzehnts beginnende Niedrigzinsphase, die bis heute anhält. Lagen die Kreditzinsen Anfang 2000 bei mehr als sechs Prozent, bewegten sie sich 2010 bei rund 3,6 Prozent.

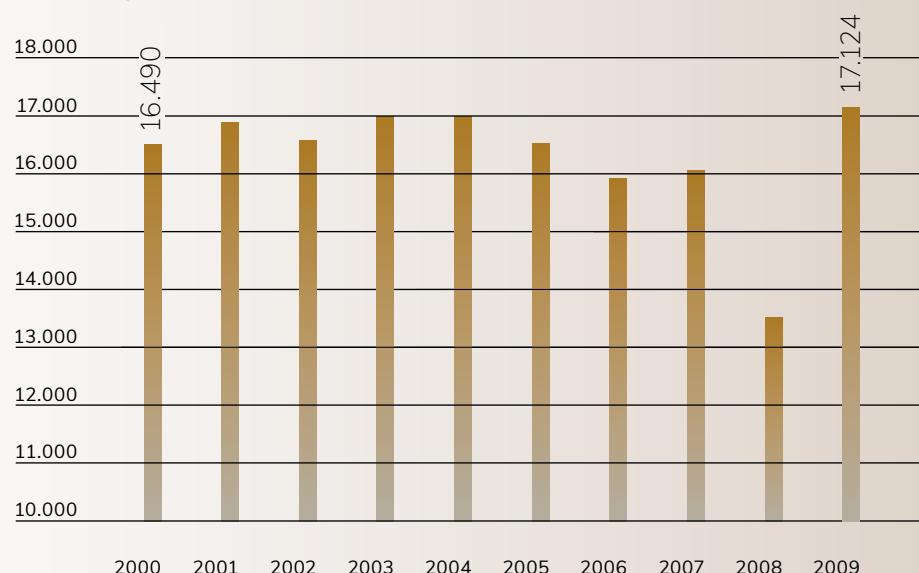


IN STÜRMISCHEN ZEITEN
ZÄHLT DIE WIDERSTANDSFÄHIGKEIT.

BRANCHENWEITE BEWÄHRUNGSPROBE:
DIE FINANZKRISE.

WOHNBAU KONZERN: WOHNUNGSBESTAND ZUM JAHRESENDE SEIT 2000.

ANZAHL WOHNHEINHEITEN



2008 GIBT ES GROSSE VERÄNDERUNGEN: TSCHÜSS ANNA, HALLO ZUWACHS!

Ein Plus von 2.600

Auch die Wohnbau bleibt vom konjunkturellen Abschwung zum Ende der Dekade nicht unberührt, kommt aber aufgrund ihrer besonnenen Firmenpolitik gut durch die Krise. Dabei bestätigt sich die bisher verfolgte Strategie, sich von Randlagen zu trennen und auf wenige Kernstandorte zu fokussieren. Denn der Wohnungsmarkt driftet immer weiter auseinander: Auf der einen Seite stehen Großstädte und Wachstumsregionen, auf der anderen Seite ländliche/strukturschwache Regionen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung sowie steigendem Wettbewerbsdruck beschließt die Gesellschaft, die künftige Geschäftstätigkeit auf die sechs bestehenden Kernregionen Hamburg, Berlin, Köln/Bonn, Stuttgart, Nürnberg und München zu konzentrieren. Nach dem Verkauf des Portfolios „ANNA“ im Jahr 2008 kann die Wohnbau Anfang 2009 ein Paket von 2.600 Wohnungen in den Wachstumsregionen München und Erlangen erwerben, das bislang zum Siemens-Konzern gehörte und aufgrund seines

KINDER SIND LEBEN, KINDER SIND
ZUKUNFT. UNSERE HAUSORDNUNGEN
SPIEGELN DAS.

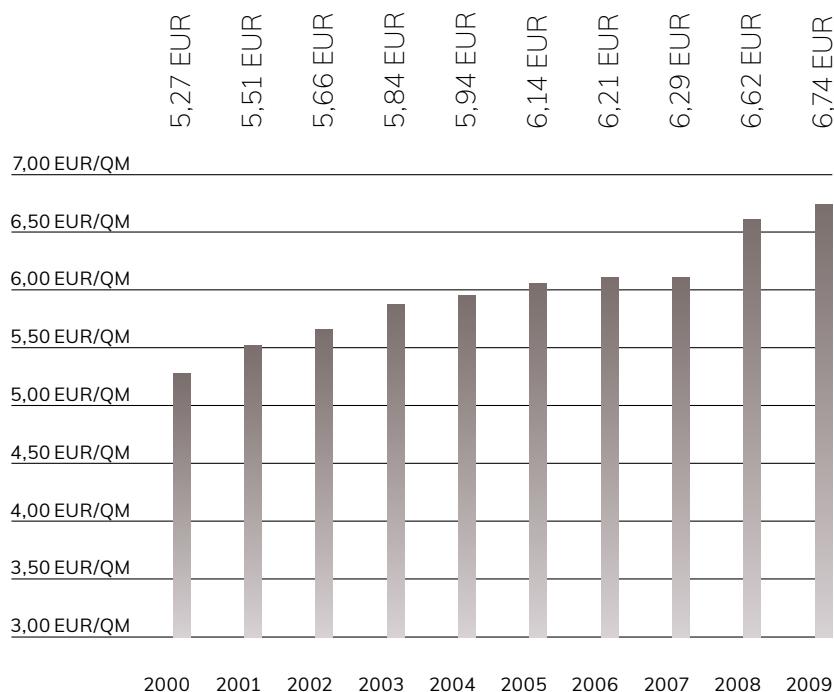
guten baulichen Zustands und des teilweise großen Mietanpassungspotenzials langfristig gute Perspektiven birgt. In München wächst der Bestand damit auf 2.946 Wohnungen, in Erlangen sind künftig 1.506 Wohnungen zu verwalten. In beiden Fällen erfordert der Objektzuwachs auch personelle Aufstockung: In München wird das Team durch neue Mitarbeiter verstärkt und in Erlangen ein neues Büro eröffnet. Zeitlich parallel werden 2009 drei Neubaumaßnahmen mit insgesamt 183 Wohneinheiten in innerstädtischen Lagen in Münster, Kreuzviertel, Hamburg, St. Georg und Köln-Zollstock, fertiggestellt.

Insgesamt hat die Wohnbau ihren Bestand trotz der deutlichen Umschichtungen im Saldo von 16.490 im Jahr 2000 auf 17.124 Wohneinheiten im Jahr 2009 ausweiten können. Die Durchschnittsmiete steigt von 5,27 Euro auf 6,74 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2009.

Kinder, das kann nur die Wohnbau

Das Jahrzehnt beschließt die Wohnbau, indem sie sich auf ihre Leistungsfähigkeit, vor allem im Bereich der Verwaltung, fokussiert. Verschlinkung und Verbesserung der IT-gestützten Verwaltungs- und Entscheidungsprozesse können auch dank Einführung der Wodis-Version Sigma erreicht werden. Mit DMS Aareon befindet sich das größte IT-Projekt der Wohnbau in der Pilotphase. Es soll die Vermietungsaktivitäten und die Mietverwaltung mithilfe eines Dokumenten-Management-Systems erleichtern. Ein weiteres Projekt ist die für 2011 geplante Einführung eines Management-Informationssystems, das eine einheitliche Datenbasis für das gesamte Berichtswesen innerhalb des Unternehmens nutzt: REVIS wird zur Analyse, Bewertung, Planung und Kontrolle des Immobilienbestandes sowie zur Finanzplanung eingesetzt. Um Kalkulations- und Verwaltungsabläufe zu optimieren, wird noch im vierten Quartal 2010 das Abrechnungssystem VERA eingeführt. Eine weitere Neuerung: Die Wohnbau führt in ihren Objekten eine kinderfreundliche Hausordnung ein, die es Kindern ausdrücklich erlaubt, im Garten zu spielen, in der Wohnanlage Fahrrad zu fahren, Freunde einzuladen – und auch mal laut sein zu dürfen. Eine Mieter-Umfrage zeigt, dass 62 Prozent der Mieterinnen und Mieter diese Initiative begrüßen.

WOHNBAU KONZERN SEIT 2000:
Ø-MIETZINS EUR/QM (ZUM 31.12.).



Man merkt, dass sich die Leute bei der Wohnbau wohlfühlen. Und damit hat man einfach eine schöne Nachbarschaft. ”

WOHNBAU-MIETER IN
BERLIN SEIT 2015

WOHNBAU MIETERBEFRAGUNG 2012.

2012 befragt die Wohnbau mit Unterstützung der Fachhochschule BiTS in Iserlohn ihre Mieterinnen und Mieter, um künftig noch besser auf deren Bedürfnisse eingehen zu können. Das Ergebnis: Der durchschnittliche Wohnbau-Mieter steht mitten im Berufsleben. Nur knapp 28 Prozent der Mieterinnen und Mieter sind älter als 65. Fast jeder dritte Haushalt wohnt bereits seit 15 Jahren in einer Wohnung der Wohnbau. Sieben von zehn Befragten fühlen sich dort wohl und sehr wohl. 82 Prozent würden wieder in eine Wohnung der Wohnbau ziehen. Allerdings wird die zunehmende Anonymität in der Nachbarschaft kritisch angemerkt. Die Wohnbau hat daraus die Aufgabe abgeleitet, das Miteinander mehr zu fördern. In fast allen Städten bewerten weniger als zehn Prozent der Mieterinnen und Mieter die Wohnqualität mit „niedrig“. Hauptkritikpunkte sind das Bad und seine Ausstattung. Ältere Menschen favorisieren barrierearme Bäder und ebenerdige Duschen anstelle von Badewannen. Diesem Wunsch kommt die Wohnbau inzwischen vor allem bei Mieterwechseln nach, aber auch während der Mietzeit. 85 Prozent der Befragten sind mit dem Erscheinungsbild von Haus und Grünanlagen zufrieden oder sehr zufrieden. Die höchste Zufriedenheit zeigt sich an den Standorten Hannover und Berlin.



06
09

“



Bei der Wohnbau haben wir genau das gefunden, was wir gesucht haben: dieselben Werte, die Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum. ”

SABINE HELTERHOFF
VORSITZENDE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG
BONAVA DEUTSCHLAND

DIE FOLGEN DER FINANZKRISE.

In Deutschlands Großstädten ist es zu einem Risiko geworden, umziehen zu müssen. Wer sich bewegt, verliert. Denn die Neumieten steigen trotz Mietpreisbremse seit Jahren in einer Schnelligkeit, die die Deutschen zuvor nicht kannten. Mancher sieht da „Spekulanten“ am Werk, geht gegen „gierige Konzerne“ auf die Straße. Die Bürgerinitiative „Deutsche Wohnen enteignen“ sammelte 77.000 Unterschriften für ein Berliner Volksbegehren gegen private Wohnungsgesellschaften wie Deutsche Wohnen oder Vonovia. Einst haben deutsche Städte ihnen begeistert ihre Wohnungen verkauft, jetzt sollen sie sich die Häuser wieder zurückholen, so die Vorstellung. Städte wie Berlin ersinnen, um solchen Bürgerbegehren den Elan zu

nehmen, schon harsche Maßnahmen wie einen Mietendeckel. Doch es lohnt sich für die Mieter, auch mal in eine ganz andere Richtung zu schauen: nicht auf die semisozialistischen Träumer in Berlin, sondern auf die Kapitalstrom-Dirigenten in Frankfurt. Dort, im gläsernen Turm der Europäischen Zentralbank am Main, wird nämlich mitentschieden, wie es für die deutschen Mieter weitergeht. Am heutigen Donnerstag wird EZB-Präsidenten Mario Draghi in seiner drittletzten regulären Pressekonferenz vor der Übergabe seines Amtes an Christine Lagarde im November wohl klarmachen: Der Leitzins der Notenbank in Europa, der sowieso schon historisch niedrig liegt, wird niedrig bleiben und könnte demnächst sogar noch weiter sinken.

NIEDRIGZINSEN SCHAFFEN NEUE SPIELRÄUME. DIE WOHNBAU NUTZT SIE KONSEQUENT.

06

In der Folge der Finanzkrise und der hohen Staatsverschuldung einzelner Staaten in der EURO-Zone verfestigte sich bis heute eine Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Dadurch konnten auch die laufenden Zinsbelastungen der Wohnbau über Sondertilgungen und/oder zinsoptimale Prolongationen deutlich reduziert werden. So betrug der durchschnittliche Unternehmenszins im Jahr 2010 z. B. 4,84 Prozent, während im Jahr 2020 über alle Darlehen lediglich 2,09 Prozent anfielen. Bei der für unsere Gesellschaft üblichen konservativen Finanzierungsform über Grundschulddarlehen wurden dabei Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren abgeschlossen, wodurch die Aufwandsseite des Unternehmens entlastet wurde. Der erhöhte Cashflow ermöglichte je nach Marktlage höhere Investitionen bzw. eine schnellere Entschuldung bei Thesaurierung.

Weniger Markt, mehr Politik

In den Metropolen beschäftigten Wohnungsmangel und Mietenentwicklung weiterhin Politik und Gesetzgebung. Die Antwort der Politik ist 2015 die sogenannte Mietpreisbremse zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten auf angespannten Wohnungsmärkten, die dort höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Ausnahme: Die Vormiete liegt über dieser Obergrenze oder die Wohnung wurde im Zuge des Mieterwechsels modernisiert oder während des früheren Mietverhältnisses, aber ohne, dass der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung geltend gemacht hat. Im Jahr 2016 findet die Mietpreisbremse an 94 Prozent der Wohnbau-Standorte Anwendung.

Die Wohnbau verfolgte dennoch ihre Politik konsequent weiter: die Trennung von nicht nachhaltigen Standorten und Immobilien und Reinvestition der Mittel in nachhaltige Lagen.

Nachdem 2012 schon 228 Wohneinheiten in Koblenz und Brakel veräußert wurden, trennt sich die Wohnbau im Zuge ihres Optimierungsprozesses in 2013/14 von weiteren Rand-Standorten in Travemünde, Lübeck, Wolfenbüttel, Göppingen, Heilbronn und Ulm – insgesamt 966 Wohneinheiten. Der letzte große Verkauf erfolgt 2021, als die Wohnbau 333 Wohnungen in Bremen und Celle veräußert.

Im Gegenzug nutzt die Wohnbau aber auch weiterhin Chancen zur Erweiterung ihres Portfolios durch Ankauf von Wohnungsbeständen – etwa 2015 durch den Erwerb von drei Portfolios mit 1.628 Wohnungen in Köln, Berlin sowie süddeutschen Ballungsräumen.

Wettbewerb mit Betonung auf Vorteil

Im Jahr 2019 zahlt sich die Teilnahme an drei weiteren Investorenwettbewerben aus: 1.497 Wohnungen wechseln in den Bestand der Gesellschaft, verteilt auf 761 überwiegend geförderte Wohnungen in Berlin und weitere 743 Wohneinheiten in München, wobei sich Letztere in Bestlagen der Stadtteile Schwabing und Bogenhausen befinden, sowie in den Städten Unterhaching und Stuttgart. Insbesondere aufgrund ihrer langjährigen Erfahrungen aus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und ihrer einzigartigen Gesellschafterstruktur mit der gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe als Eigentümerin kann sich die Wohnbau positiv von den Mitbewerbern absetzen – und erhält dadurch den Zuschlag für den Erwerb des überwiegend öffentlich geförderten Wohnungspaketes in Berlin. Neben dem auf Langfristigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell eines Bestandshalters war ebenfalls die Gesellschafterstruktur das entscheidende Kriterium für das Versicherungsunternehmen, der Wohnbau den Zuschlag für den vielfach von Mitarbeitern der Versicherung bewohnten Core-Bestand in München zu geben.

Insgesamt wächst das Wohnbauportfolio zwischen 2015 und 2020 durch Ankauf und Neubau um 3.821 Wohnungen, darunter 664 Wohnungen bis Ende 2019 und 837 WE bis Ende 2020. Dabei fand immer der Grundsatz Qualität vor Quantität Anwendung. Investitionen erfüllen bei der Anschaffung die wirtschaftlichen Anforderungen und besitzen zusätzlich ein künftiges Wertentwicklungspotenzial.

Bremsen

DIE WACHSENDE WOHNRAUMKNAPPHEIT RUFT NACH NEUEN INSTRUMENTEN: ZEIGT DIE MIETPREISBREMSE WIRKUNG?

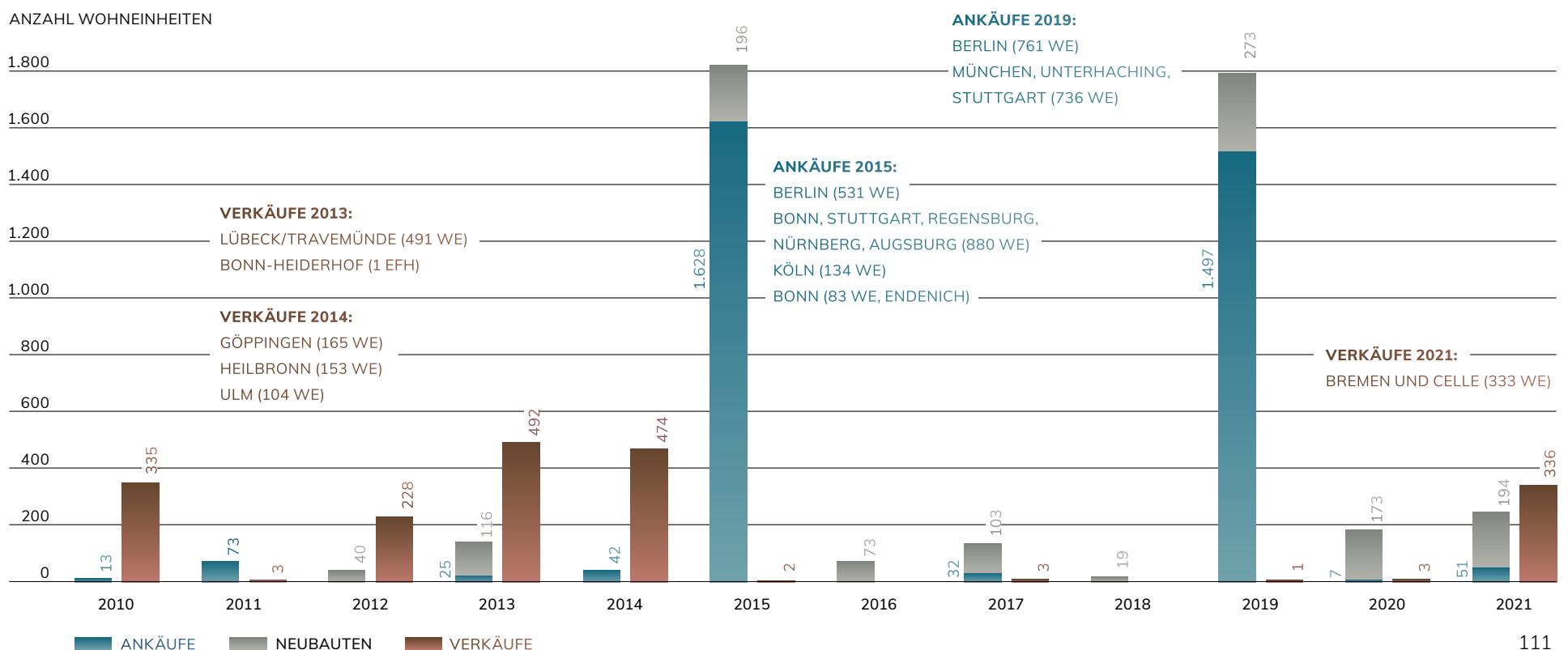


Wie wir zur Wohnbau kamen? Ich habe dem Geschäftsführer gesagt, wir haben bei Fertigstellungen 80 Prozent vermietet. Er rief mich an: Beweise es!

THOMAS GROTH
GESCHÄFTSFÜHRER
GROTH GRUPPE

ANKÄUFE, VERKÄUFE,
NEUBAUTEN. UND UNTERM
STRICH STEHT WACHSTUM.

WOHNBAU KONZERN:
ANKÄUFE, NEUBAUTEN UND VERKÄUFE
SEIT 2010 PRO JAHR.





2014

oe

ONE
of A
KiND

01|05|2014, BONN.
MITTEN IM STUDIUM. WIE
SOLL DAS WERDEN?
WOHNEN, ARBEITEN? EGAL:
RABEA IST EIN WUNSCHKIND.



ZUKUNFT IST,
WENN FAMILIE KEIN
HOLZWEG IST.
SONDERN EINE
WEICHENSTELLUNG.

WENN WOHNRAUM MANGELWARE WIRD, SIND INVESTITIONEN GEFRAGT.



Unser sehr schönes erstes gemeinsames Projekt war im Voltaireweg in Potsdam. Das kann sich auch heute noch sehen lassen. ”

ANTONIA HEIMING
GESCHÄFTSFÜHRERIN
GROTH GRUPPE

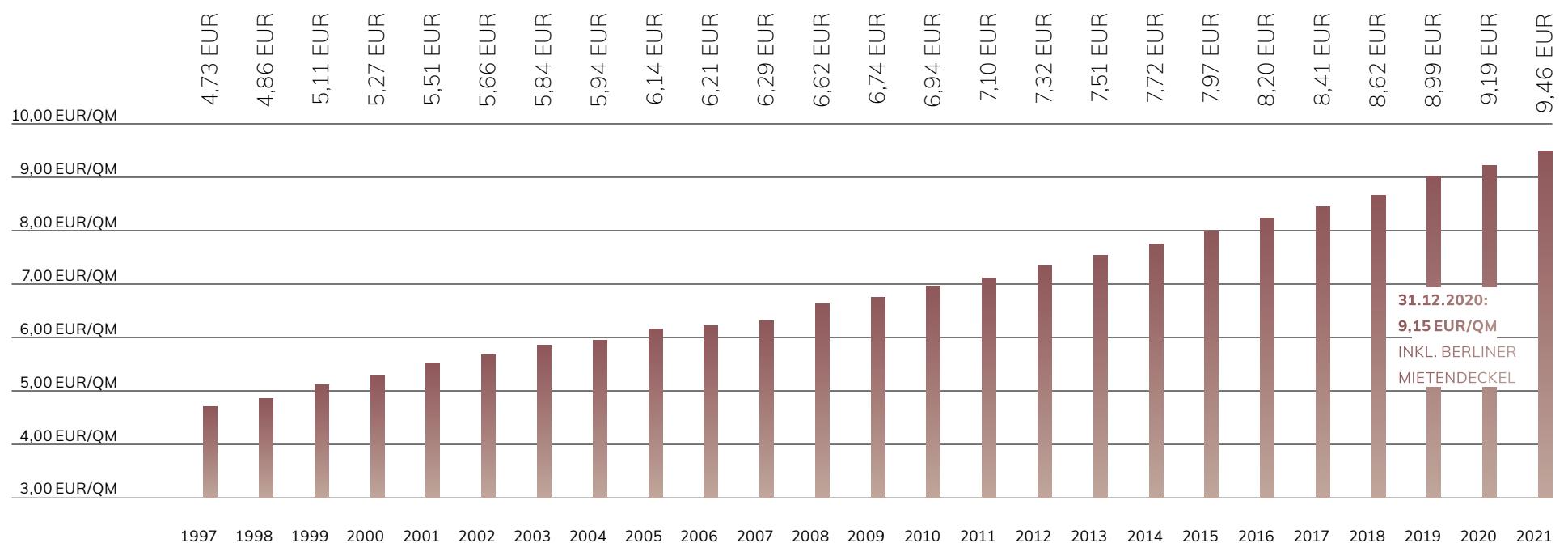
Von 6,74 auf 8,99 in 10 Jahren

Durch die Bestandsverkäufe und Reinvestitionen entwickeln sich die Mieteinnahmen der Wohnbau neben den Mieterhöhungen im Kernbestand sehr positiv. Beträgt die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter zum Beginn des Jahres 2010 noch 6,74 Euro den Quadratmeter, weist sie zum Ende des Jahres 2019 schon 8,99 Euro aus. Dies entspricht einer durchschnittlichen Steigerung von 2,9 Prozent p.a. oder 33 Prozent im Zehnjahres-Zeitraum. Stellt man in dem Zeitraum nur auf die Entwicklung des Kernbestandes ab, also ohne Bestandsveränderungen durch Verkäufe und Neuinvestitionen, errechnet sich ein niedrigerer Wert von durchschnittlich 2,4 Prozent pro Jahr.

Offensive mit Lokalkolorit

Über viele Jahre wurden zu wenige Miet- und Eigentumswohnungen neu gebaut. Das sorgt nun dafür, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot bei Weitem übersteigt – zumal der Trend des Zuzuges der Menschen in die Ballungsräume auch in dieser Dekade unvermindert anhält. Infolgedessen steigen die Preise für Immobilien in diesen Regionen teils enorm. Dazu kommen regulatorische und gesetzliche Bedingungen, die den Immobilienerwerb zusätzlich verteuern: Höhere Grunderwerbsteuern gehören genauso dazu wie steigende Investitionskosten infolge der verschärften Energiesparverordnung.

WOHNBAU KONZERN SEIT 1997:
Ø-MIETZINS EUR/QM (ZUM 31.12.)



06

MARKENZEICHEN ROTE FASSADE:
ALTER ZOLLWEG, HAMBURG, BAUJAHR 2015.



BAUEN WIDER DIE GENTRIFIZIERUNG.

Die Wohnbau setzt in dieser Zeit ihre Wachstumsstrategie auch verstärkt durch eigene Neubauprojekte – teils auf eigenen Grundstücken – weiter fort. Bereits 2012 können 40 Wohnungen in Frankfurt-Preungesheim bezogen werden. Neu war, dass die Gesellschaft bundesweit mit Projektentwicklungspartnern sogenannte Forward-Deals abschließt. Dabei kauft die Wohnbau Grundstücke mit Baurecht, wobei der Projektentwickler sich zusätzlich zur Errichtung der Gebäude verpflichtet. Durch diese Art von Neubaugeschäft profitiert die Gesellschaft von einem Lokalkolorit hochprofessioneller Projektpartner bei Grundstückskauf, Baurechtschaffung und Erstellung der Gebäude und kann über die eigene Aufgabe der Erstvermarktung entscheidenden Einfluss auf die Mieterstruktur sichern. Im Jahr 2013 wird in der beschriebenen Form erstmalig ein Neubau in Potsdam mit 116 Wohnungen fertiggestellt. Bis 2015 entstehen in Hamburg-Ottensen insgesamt 74 Mietwohnungen auf dem Grundstück des ehemaligen „Hundertwassercafés“, was für viele Hamburger

Kultstatus hatte. In bester Lage in Berlin-Mitte am heutigen Gleisdreieckpark unweit des Potsdamer Platzes sind es 122 Mietwohnungen mit jeweils zwei bis vier Zimmern. In München-Schwabing erweitert die Wohnbau ihren Bestand durch Nachverdichtung von 85 Wohnungen in der Brandenburger Straße um zusätzliche 36 Mietwohnungen, die sie zum Mittleren Ring erstellt. In der Bonner Südstadt wird 2014 ebenfalls im Zuge der Nachverdichtung mit dem Bau von insgesamt 34 Mietwohnungen begonnen.

Insgesamt war das Ziel, qualitativ hochwertigen freifinanzierten Mietwohnungsbau in exponierten und unter Gentrifizierung leidenden Lagen Mietern anzubieten und für die Gesellschaft das Portfolio mit wirtschaftlich attraktiven Beständen zu verjüngen. Bereits zu dieser Zeit zeigte es sich aber, dass in einzelnen Metropolregionen wie München und Stuttgart der freifinanzierte Mietwohnungsbau der Preisentwicklung des Wohnungsbaus für Eigentumswohnungen nur bedingt folgen konnte.



Partner der Kommunen

Im 2. Quartal 2020 wurde auf diese Weise ein weiteres Wohnungsbauprojekt im Münchener Westen gekauft: Auf dem Grundstück soll bis Ende 2022 eine Wohnanlage mit 63 preisgebundenen Wohnungen entstehen. Bereits einige Jahre zuvor gingen Kommunen in den Ballungszentren dazu über, bei der Erteilung von neuem Baurecht öffentlich geförderten Wohnungsbau zu verlangen und im Baurecht festzuschreiben. Sehr früh erkannte unsere Gesellschaft in diesen Projektanteilen unternehmerische Chancen, gerade bei einem langen Anlagehorizont, der aufgrund des Gesellschafters der Wohnbau, der gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe, fest im Unternehmen verankert ist. So gelang es, bis zum heutigen Tag in begehrten innerstädtischen Lagen (i.d.R. auf Grundstücken mit Bestand von Eigentumswohnungen) insgesamt 402 öffentlich geförderte oder preisgebundene Wohnungen zu erwerben und mit attraktiven Förderdarlehen zu finanzieren. Nach Auslaufen der jeweiligen Mietpreisbindungen besitzen die Wohnungsbestände einen entsprechenden Anpassungsbedarf zu den Marktmieten, der einen Beitrag für die auch künftige erfolgreiche Entwicklung der Gesellschaft leisten wird. Für die Kommunen leisten wir damit einen Beitrag, der sinkenden Anzahl von Belegungsrechten entgegenzuwirken.

Gewerbeareal wird Wohnadresse

Weitere Projekte: Im linksrheinischen Stadtteil Heerdt der Landeshauptstadt Düsseldorf entsteht auf einer ehemals gewerblich und industriell genutzten Fläche der Böhler-Werke ein neues Wohnquartier mit insgesamt etwa 1.000 Wohnungen und Nahversorgungseinrichtungen. Von diesen 1.000 Wohnungen gehen 288 Mietwohnungen in den Bestand der Wohnbau über.

MÜNCHEN, DÜSSELDORF & CO.: DIE METROPOLENMARKE WOHNBAU.

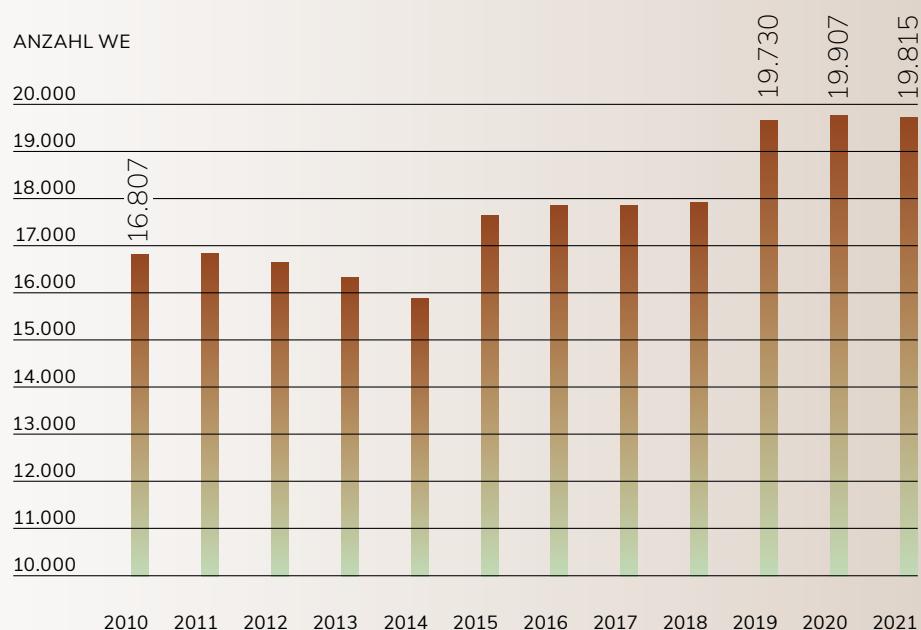
Nachdem die Wohnbau bereits im Jahr 2019 insgesamt 103 Wohnungen in ihren Bestand übernommen hatte, wurden in dem im Oktober 2020 fertiggestellten Baufeld weitere 27 freifinanzierte sowie 63 mietpreisgedämpfte Wohnungen sukzessive vermietet. In Düsseldorfer Zentrumslage entsteht eine Neubaugewohnanlage mit 41 öffentlich geförderten Wohnungen. Der Ankauf dieser Neubaugewohnungen in guter innerstädtischer Lage bietet die Gelegenheit, die Präsenz der Wohnbau in Düsseldorf weiter auszubauen. Es entstehen 31 Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie zehn Drei-Zimmer-Wohnungen. Nachverdichtet wurde 2020/2021 auf eigenem Grundstück in München-Giesing. Der Neubau führt durch seine Lärmschutzwirkung in den Innenbereichen des Bestandes zu deutlich höherer Qualität der Bestandswohnanlage mit 215 Mietwohnungen. In den drei Neubauten der Lückenschließung sowie der Aufstockungen entstehen insgesamt 48 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, davon elf Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung.

Auf einem Grundstück im Westen Münchens entstehen insgesamt 400 Wohnungen. Ein Teil dieser Projektentwicklung mit 63 nach einkommensorientierter Förderung belegten Wohnungen wurde der Wohnbau zum Kauf angeboten. Der Ankauf der preisgebundenen Neubaugewohnungen in guter, nachgefragter Lage bietet der Wohnbau Gelegenheit, die Präsenz in München weiter auszubauen. Die voraussichtliche Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für das 4. Quartal 2022 vorgesehen.

06

DIE ZWANZIGTAUSEND- WOHNUNGEN-MARKE GERÄT IN DEN BLICK.

WOHNBAU KONZERN:
WOHNUNGSBESTAND ZUM
JAHRESENDE SEIT 2010.



ZWEI DER BOOMENDEN TOP7-STÄDTE:
NORDRHEIN-WESTFALENS LANDES-
HAUPTSTADT DÜSSELDORF...

2023, 2027 – und noch weiter

Auf einem ehemals gewerblich genutzten, 8.150 Quadratmeter großen Grundstück entsteht in Düsseldorf eine Projektentwicklung mit insgesamt 221 Wohnungen in vier Baukörpern. Neben 131 freifinanzierten Wohnungen in zwei Baukörpern sind 50 öffentlich geförderte und 40 mietpreisgedämpfte Wohnungen in den verbleibenden beiden Baukörpern vorgesehen. Die Fertigstellung wird im Frühjahr 2023 erwartet. Ende des 3. Quartals 2020 konnten gemeinsam mit einem kommunalen Bonner Wohnungsbauunternehmen unbebaute Grundstücksflächen „Am Vogelsang“ mit Baurecht in Bonn-Endenich erworben werden. Auf ihrem Areal wird die Wohnbau-Gruppe bis voraussichtlich zum Jahr 2027 eine Wohnanlage mit 250 Mietwohnungen – davon 135 öffentlich geförderte Wohnungen – errichten. Von besonderer Bedeutung ist bei diesem Projekt, dass unsere Gesellschaft, vertreten durch die Wohnbau Service Bonn GmbH, sowohl für die Wohnbau GmbH unsere Gesellschaft als auch für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft VEBOWAG als Erschließungsträger auftritt. In dieser Struktur war es möglich, den sehr frühen Zugang zu einem attraktiven innerstädtischen Grundstück in Zusammenarbeit mit einer städtischen Gesellschaft zu erreichen, was auch für andere Kommunen und deren Gesellschaften eine gute Realisierungsstruktur darstellt.



... UND BAYERNS LANDES-
HAUPTSTADT MÜNCHEN.

A close-up, side-profile photograph of a man with short grey hair, a beard, and black-rimmed glasses. He is wearing a blue and green plaid shirt and is holding a white ceramic coffee cup to his lips with his right hand. The background is softly blurred, showing a dark-colored cat with white markings on its face. The overall lighting is warm and intimate.

2021 09

01|11|2021, DÜSSELDORF.
GEIMPFT, GEHOFFT ... UND WIEDER
IM LOCKDOWN. DEUTSCHLANDS
SINGLES TRIFFT DAS BESONDERS.
VIELE SAGEN DARUM JA ZUM HAUSTIER.



ENTSPANNUNG IST,
AUCH MAL EINE PAUSE
VOM HÄNDEWASCHEN
UND MASKETRAGEN
MACHEN ZU KÖNNEN.



Wir haben ein unternehmensübergreifendes Informationsmanagement und digitale Geschäfts- und Arbeitsprozesse, sodass wunderbares Arbeiten im Homeoffice möglich ist und man Beruf und familiäre Verpflichtung hier einfach gut vereinbaren kann. ”

SABRINA STERZENBACH
IMMOBILIENKAUFFRAU
WOHNBAU GMBH

Stark durch ein herausforderndes Jahr

2020 wird nicht nur bei der Wohnbau als besonderes Geschäftsjahr in die Annalen eingehen. Die Corona-Pandemie hat die gesamte Bevölkerung und die Wirtschaft in enormem Maße gefordert. Die Wohnbau hat die Krise – wie die gesamte Branche – ökonomisch gut bewältigt. Es gab keine wesentlichen Mietausfälle, insbesondere auch aufgrund der geringen Gewerbequote im Bestand der Wohnbau-Gruppe (1,2 Prozent der Mieteinheiten) nicht. Der coronabedingte Anteil der offenen Posten zum Bilanzstichtag betrug Ende 2020 nur 0,12 Prozent der Jahressollmiete von 161,9 Millionen Euro. Zum Jahresende hat das Unternehmen das eigene Vermögen auf 19.907 Wohn- sowie 250 Gewerbeeinheiten ausgebaut. Dazu kommen 4.257 Wohnungen, die die Tochter Wohnbau Service Bonn GmbH für Dritte verwaltet. Die durchschnittliche Miete hat die Marke von neun Euro überschritten und liegt bei 9,19 Euro pro Quadratmeter. Das Jahresergebnis rangiert mit 40,8 Millionen Euro über dem Ergebnis des Vorjahres (2019: 33,8 Millionen Euro).

DIGITALISIERUNG WIRD IN
DER PANDEMIE ZUM
ENTSCHEIDENDEN VORTEIL.

Die Vorreiterrolle bleibt

Durch die Pandemie auf die Probe gestellt, hat sich zudem gezeigt, dass die Wohnbau-Gruppe durch ihren hohen Digitalisierungsgrad den zusätzlichen Anforderungen, wie eine dadurch mögliche erhöhte Homeoffice-Quote, ohne Beeinträchtigung der Geschäftsprozesse gerecht werden konnte. Dabei hatte die Gesellschaft schon bevor die Digitalisierung im gesellschaftlichen Diskurs zunehmend präsenter wurde, damit begonnen, Prozesse zu optimieren. Es gibt in der deutschen Wohnungswirtschaft kein anderes Unternehmen vergleichbarer Größe, dessen Bestand sich über das gesamte Bundesgebiet verteilt. Daher war es schon sehr früh operativ notwendig, die wesentlichen Abläufe zu harmonisieren und digital abzubilden. Bereits im Jahr 2013 wurde beispielsweise die Gesellschaft mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft für die Digitalisierung des Workflows „Mieterwechsel“ ausgezeichnet. Die Wohnungswirtschaft befindet sich in einem permanenten Transformationsprozess. Die Wohnbau sieht sich dabei in einer Vorreiterrolle. Daher konnte das Unternehmen auch mit dem eigenen Mieterportal, der 2019 eingeführten digitalen Vermarktungssoftware Immomio und den technischen Voraussetzungen für mobiles Arbeiten den Herausforderungen zeitnah begegnen. Mieterinnen und Mieter haben sich daher auch in den Lockdown-Phasen auf ein konstantes Service-Niveau verlassen können.

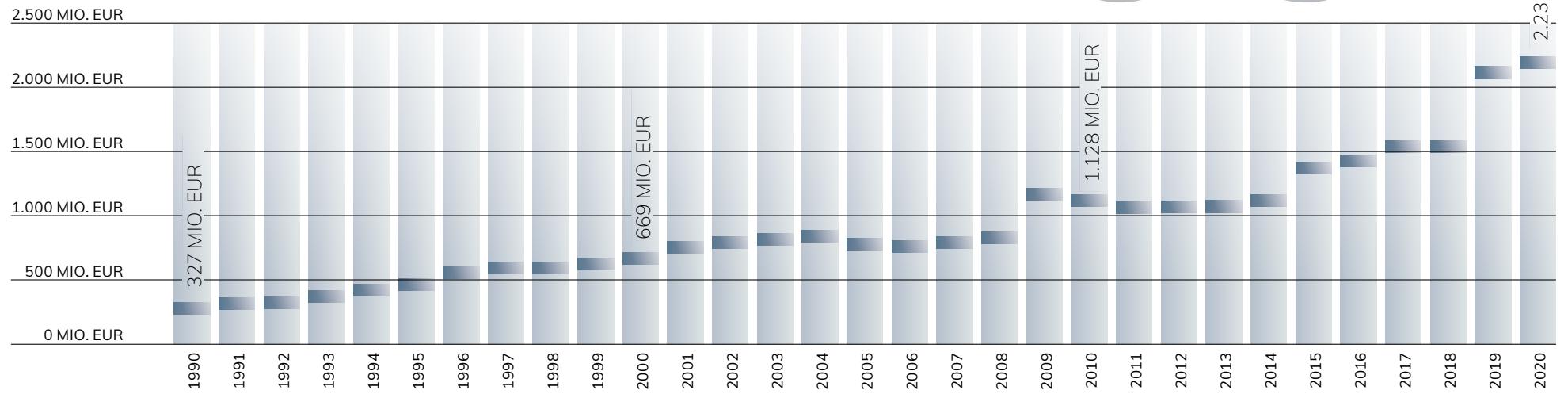
Hü und Hott in der Hauptstadt

Neben Corona gab es auch immobilienwirtschaftliche Herausforderungen, die die Wohnbau 2020 meistern musste: etwa den Mietendeckel auf dem Berliner Teilmarkt. Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wurde im Laufe des Februars 2020 eine starre Begrenzung maximal möglicher Mieten eingeführt, die ab November desselben Jahres zu Mietsenkungen in laufenden Verträgen führte, wenn bestimmte Mietobergrenzen überschritten wurden. Aufgrund eines relativ hohen Anteils geförderter oder nach 2014 errichteter Wohnungen unterlagen nur 65 Prozent des Berliner Wohnungsbestandes den Bestimmungen des Mietendeckels. Da der Mietendeckel am 15. April 2021 vom Bundesverfassungsgericht aber für verfassungswidrig eingestuft wurde, wurde rückwirkend wieder die BGB-konforme Miete in den Berliner Wohnungsbeständen erhoben.

WOHNBAU KONZERN:
BILANZSUMME.

(IN MIO. EURO)

06



AUCH BEI DER WOHNBAU WIRD
CORONA ZUM KATALYSATOR FÜR
FLEXIBLES ARBEITEN.



HEISS UMSTRITTEN, VOM
VERFASSUNGSGERICHT WIEDER
KASSIERT: DER BERLINER
MIETENDECKEL.



07
07

“



Wir haben es gemeinsam geschafft, Siedlungen, die schon im Bestand waren, zu reaktivieren und zukunftssicher zu machen. ”

HERBERT ELFERS
PARTNER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
PLANQUADRAT

GUT AUFGESTELLT FÜR DIE ZUKUNFT



Wohnen ist ein Menschenrecht: So ist es im Internationalen Pakt für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte festgelegt. Es ist gerade kein Luxus für wenige, sondern Lebensgrundlage für alle. Und ich füge hinzu: Es geht um gutes und bezahlbares Wohnen in einem lebenswerten Umfeld.

Es ist aus meiner Sicht eine Frage des Respekts, dass diejenigen, die hart arbeiten, gut davon leben und auch gut davon wohnen können. Es ist Ausdruck des gesellschaftlichen Zusammenhalts, dass Azubis, Familien und Rentnerinnen und Rentner Tür an Tür miteinander leben können.

Deshalb ist es auch eine Frage der Zukunftsfähigkeit unseres Landes, ob wir es schaffen, ausreichend Wohnungen zu bauen, die den demografischen und digitalen Erfordernissen und den ökologischen Standards unserer Gesellschaft entsprechen.

BUNDESBAUMINISTERIN KLARA GEYWITZ, SPD,
IM DEUTSCHEN BUNDESTAG,
13. JANUAR 2022

07



Das „Wir bringen Neues voran“ ist typisch für die Wohnbau. So haben wir 13 Wallboxen für die E-Mobilität der Wohnbau-Fahrzeuge installiert. ”

ANDRE WIELPÜTZ
GESCHÄFTSFÜHRER ELEKTRO-FELD OHG

2021 ist das Jahr, in dem die Wohnbau-Gruppe auf ihr 100-jähriges Bestehen zurückblicken kann: Aus der am 20.12.1921 gegründeten „Gesellschaft mit beschränkter Haftung zum Bau von Wohnungen für Festbesoldete“ in Berlin ist ein hochprofessionelles, kundenorientiertes und ertragsstarkes Dienstleistungsunternehmen geworden. Aus vielen kleinen und großen Änderungen hat sich eine neue Unternehmensstruktur entwickelt, die flexibel auf die vielfältigen Aufgaben reagieren kann, die in der Zukunft zu bewältigen sind. Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz werden auch in den kommenden Jahren die dominanten gesellschaftspolitischen Herausforderungen bleiben, die nach Lösungen verlangen. Mit dem intensiven Engagement der Wohnbau im mietpreisgedämpften und öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie in der CO₂-optimierten Gebäudeeffizienz bis hin zu der vom Gesetzgeber bis zum Jahr 2045 angestrebten Klima-/CO₂-Neutralität stehen beide Themen schon seit längerer Zeit im Fokus des Unternehmens. Das Kerngeschäft der Wohnbau ist und bleibt die Versorgung der Menschen mit zeitgemäßem Wohnraum in lebenswerter Umgebung. Die Ausrichtung des Portfolios auf einen Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Qualitätsansprüchen in zentralen Lagen der Großstädte und regionalen Wachstumsmärkten hat sich aus Unternehmenssicht als richtig erwiesen.

MEHR ALS EIN
ETAPPEN-ZIEL: EIN ECHTES
JAHRHUNDERTEREIGNIS.

Der Weg geht weiter

Wo die Wohnbau unabhängig von äußeren Einflüssen entscheiden und Entwicklungen vorantreiben kann, wird sie weiterhin aktiv sein: So wird es Fortschritte in der IT-Unterstützung von Kernprozessen und Kundenkontakten geben. Der Trend, Bewerbungen um freie Wohnungen sowie das komplette Mietverhältnis bequem mobil und kundenorientiert vom Smartphone oder Tablet aus zu managen, wird sich fortsetzen und die Wohnbau diese Prozesse entsprechend begleiten. Der nächste Meilenstein im Bereich der Digitalisierung wird die Vernetzung der zahlreichen Einzelprozesse beinhalten. Technisch gut gerüstet und personell bestens aufgestellt mit ihren gut ausgebildeten und engagierten 243 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, kann die Wohnbau das nächste Jahrhundert in ihrer Unternehmensgeschichte in Angriff nehmen, wobei wir Veränderungen immer als Chancen sehen.

Sämtliche unternehmerischen Aktivitäten sind auf soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit ausgerichtet. Dabei gilt – wie in der Vergangenheit – unser Qualitätsanspruch, an dem wir uns auch in der Zukunft messen lassen wollen.

Das konservative und zugleich ertragsstarke Geschäftsmodell ist in dem engen Zusammenwirken mit der gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe als alleinige Eigentümerin eine Einzigartigkeit in der deutschen Wohnungswirtschaft.

Dies war die Grundlage für den Erfolg unserer Gesellschaft in der Vergangenheit und ist ebenfalls die Basis, die kommenden Herausforderungen meistern zu können.

100 JAHRE WOHNBAU,
100 JAHRE IDEEN,
100 JAHRE BEGEISTERUNG.

“



Für die nächsten 100 Jahre Wohnbau wünsche ich mir, dass die Wohnbau mit dem Wertesystem, das sie aktuell hat, auch weiter standhaft bleibt und in diesen unruhigen Zeiten eine Konstante im Markt ist. ”

ALEXANDER JACOBI
GESCHÄFTSFÜHRER
BAUWENS GMBH & CO. KG



“

Wenn ein Unternehmen seinen
Hundertsten feiern kann, ist das im
Wortsinn bemerkenswert. Denn
so viel Stabilität in einem Zeitalter
des steten Wandels spricht für ein
starkes Fundament.

”

Dr. Dierk Ernst

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER
WOHNBAU GMBH



08
08

“



Die Stiftung Wohnhilfe als hundertprozentige Gesellschafterin der Wohnbau ist ein großer Vorteil für unser Unternehmen, denn sie gewährleistet, dass wir einen großen Teil der Gewinne im Unternehmen belassen und reinvestieren können. ”

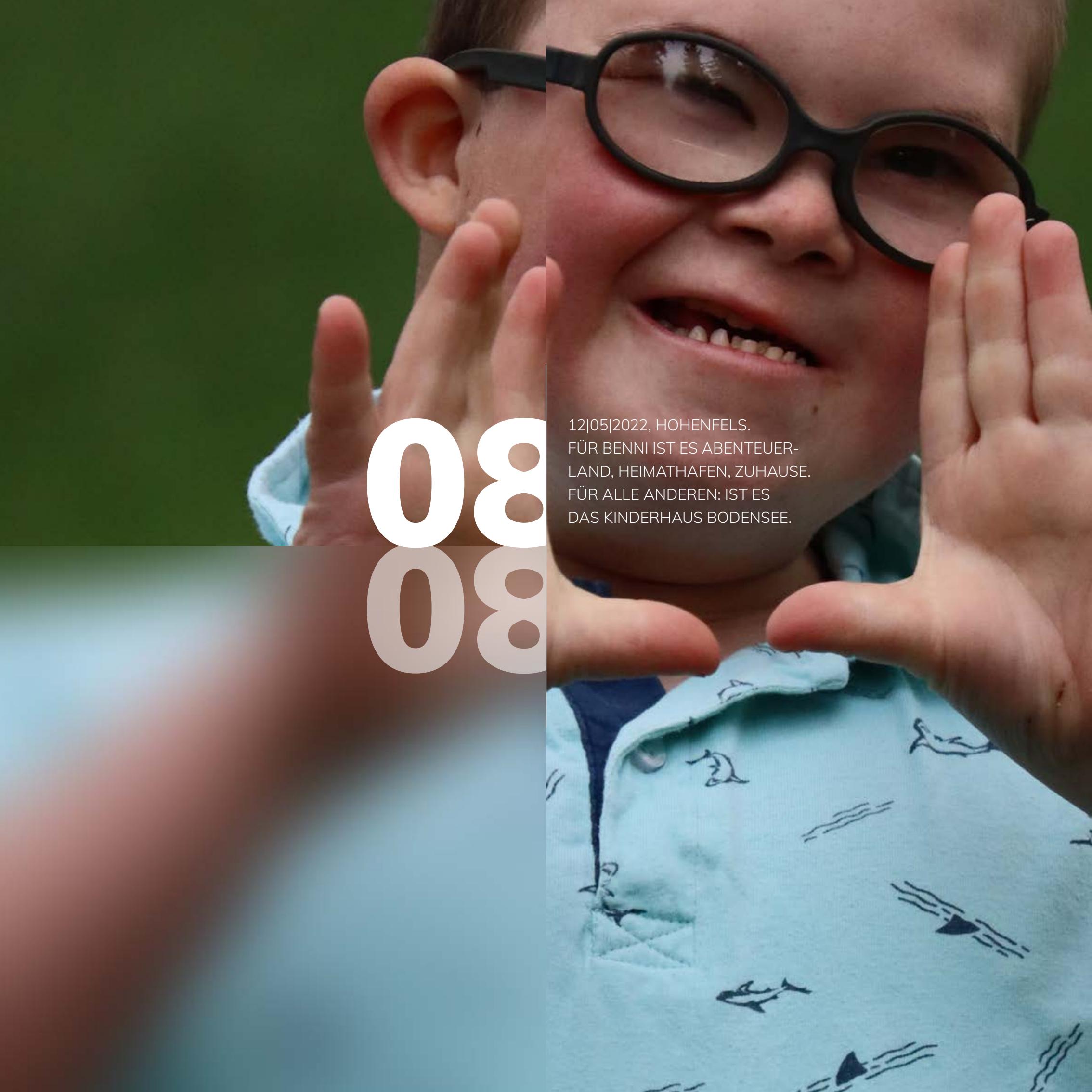
RALF EBERHARDT
LEITER RECHNUNGSWESEN UND FINANZIERUNG
WOHNBAU GMBH

DIE STIFTUNG WOHNHILFE.

Ich meine gerade nicht, dass der Sozialstaat privaten Gemeinsinn überflüssig macht oder ihn gar verdrängt. Der Staat soll und kann nicht alles regeln. Das hat uns die Erfahrung gelehrt. Der Staat kann heute vielmehr dem mündigen Bürger mehr Verantwortung zurückgeben, auch im Sozialen. Und das ist nicht eine Frage des Abbaus, sondern die Korrektur eines verzogenen Verhältnisses. Denn verordnete Solidarität kann zwischenmenschliche Humanität nie ersetzen. Eine Gesellschaft wie die unsere braucht beides, den freiwilligen Gemeinsinn und die Orientierung der politischen Rahmenordnung am Gemeinwohl.

Gesetze können nur sozial organisierte Fürsorge, Rechtswege und Verträge garantieren. Im Sozialen muss sich aber auch der Einzelne bewähren. Denn über die geistige Orientierung und das soziale Wohlbefinden der Menschen wird vorwiegend im sozialen Nahbereich entschieden. Gemeinsinn wird dort umgesetzt durch das Gewissen des Einzelnen, durch seine Haltung gegenüber den anderen in seinem direkten Verantwortungsbereich, das heißt durch praktizierte Humanität. Hier brauchen wir einmal wirklich die Kultur einer Mitmachgesellschaft und keine Zuschauerkulisse.

BUNDESPRÄSIDENT ROMAN HERZOG ZU
„UNSERE GESELLSCHAFT BRAUCHT SOLIDARITÄT UND GEMEINSINN“,
AM 11. NOVEMBER 1995 AUF DER WARTBURG.



08
08

12|05|2022, HOHENFELS.
FÜR BENNI IST ES ABENTEUER-
LAND, HEIMATHAFEN, ZUHAUSE.
FÜR ALLE ANDEREN: IST ES
DAS KINDERHAUS BODENSEE.



GEBORGENHEIT IST,
WENN MAN IN GUTER
GESELLSCHAFT IST.
UNTER EINEM DACH
FÜR ALLE.

UNSERE EIGENTÜMERIN.

Der Gemeinnützigkeit verpflichtet

Eigentümerin der Wohnbau GmbH ist die Stiftung Wohnhilfe, eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts mit Sitz in München, die öffentliche Zwecke verfolgt. Welche das sind, beschreibt ihre Satzung:

„Die Stiftung Wohnhilfe wurde im Jahr 1976 durch eine in christlicher Verantwortung begründete Initiative von Dr. Walther Gase gegründet. Neben ihm waren Stifter: Dr. Rudolf Vogel, Dr. Herbert Schaffarczyk und Theo Blass.“

Damit haben sich die Stifter, die alle bis dahin treuhänderisch gehaltenen Anteile an der Wohnbau GmbH in die Stiftung eingebracht haben, ein klares Ziel gesetzt: Dadurch, dass das Eigentum der Wohnbau GmbH im Grundstockvermögen der Stiftung ein für alle Male als gemeinnützig festgelegt ist, soll das Unternehmen auf Dauer in seinem Bestand gesichert werden und seine Erträge unmittelbar gemeinnützigen Zwecken zugeführt werden.

Die Zustiftung von Dr. Walther Gase, der die Stiftung zu seiner Erbin eingesetzt hat, stärkt das Grundstockvermögen, zugleich ist sie geistiges Vermächtnis.

Viele gute Zwecke

So viel zur rechtlichen und finanziellen Basis. Ganz praktisch verfolgt die Stiftung Wohnhilfe ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke – dazu gehören die Förderung der Jugend- und Altenhilfe sowie die Unterstützung hilfsbedürftiger Personen.

Konkret bedeutet das: finanzielle Unterstützung für die Bereitstellung von Wohnungen, für besondere Wohnformen, Unterkünfte, Einrichtungen oder ähnliche Anlagen sowie der dazugehörigen Ausstattung.

Die Stiftung Wohnhilfe leistet so einen Förderbeitrag für

- die Betreuung behinderter, bedürftiger oder alter Menschen;
- die Betreuung sinnesbehinderter Menschen;
- die Betreuung von verhaltensauffälligen Kindern und Jugendlichen in Wohngruppen zum Zweck der Wiedereingliederung;
- die Betreuung integrativer Kindertagesstätten (Inklusion behinderter Kinder);
- die akute psychologische Betreuung von Angehörigen, insbesondere in Krankheits-, Katastrophen- oder Trauerfällen;
- die Beratung von Bedürftigen zur Stärkung der Selbsthilfe, zur Wiederermöglichung der Teilnahme am Leben in der Gemeinschaft und zur Überwindung der Notlage.



08

Neben diesem direkten Mitteleinsatz kann die Stiftung ihrer Aufgabe auch durch Zuwendungen an andere steuerbegünstigte Körperschaften und Körperschaften des öffentlichen Rechts zur Verwendung zu steuerbegünstigten Zwecken gerecht werden.

So hat die Stiftung Wohnhilfe seit ihrer Gründung bis heute **über 90 Mio. Euro** für ihren gemeinnützigen Zweck vergeben.



“

Unser Stiftungsvermögen abzusichern und zu entwickeln, dazu braucht es ein langfristiges, nachhaltiges Geschäftsmodell. Eins, das viele Jahrzehnte trägt. ”

Klaus-Michael Vogel

VORSITZENDER DES KURATORIUMS
DER STIFTUNG WOHNHILFE





1921

5051



“



Ich hoffe, dass die Wohnbau weiterhin so glücklich weiterarbeitet wie bisher, damit sie ihrer Aufgabe, der Wohnraumversorgung, gerecht werden kann. ”

GERD KROPPMANS
GESCHÄFTSFÜHRER
DIE WOHNKOMPANIE NRW GMBH

100 JAHRE ARCHITEKTUR- UND ZEITGESCHICHTE

Hundert Jahre Wohnbau, das sind Gebäude aus zehn Jahrzehnten, die die gesellschaftlichen Verhältnisse, den architektonischen Geschmack und die politischen Rahmenbedingungen der jeweiligen Epoche repräsentieren. Von den Anfängen in den 1920er-Jahren über den Wiederaufbau der 1950er-Jahre, den Großsiedlungen der 1960er-Jahre, den Modernisierungswellen der 1970er- und 1980er-Jahre bis hin zur Expansion in die neuen Bundesländer nach 1990 und den Portfolioanpassungen im neuen Jahrtausend – die Historie der Wohnbau spiegelt sowohl die Architekturgeschichte als auch die Zeitgeschichte Deutschlands der letzten hundert Jahre wider.

Auf den folgenden Seiten sehen Sie ausgewählte Wohnimmobilien der Wohnbau aus zehn Jahrzehnten, die exemplarisch für die Entwicklung des Unternehmens stehen. Neues Bauen mit dem Anspruch „Licht, Luft und Sonne“, Nachkriegsmoderne, progressiver Siedlungsbau der Swinging Sixties, Betonarchitektur der 1970er-Jahre, Aufbruchstimmung am neuen alten Potsdamer Platz im Berlin der 1990er-Jahren, Nachverdichtung in Premiulagen in den 2010er-Jahren – hier finden nicht nur Architekturbegeisterte eine umfassende Übersicht der wichtigsten Baustile und Wohnkonzepte, die die vergangenen Jahrzehnte geprägt haben – und der Wohnbau ihr Gesicht geben.

1920er

DER BEGINN EINER NEUEN ÄRA:
IM ZUGE DES REFORMWOHNUNGSBAUS
ENTSTEHEN IN DEN 1920ER-JAHREN
SIEDLUNGEN DER MODERNE, DIE AUCH
WENIGER VERMÖGENDEN MENSCHEN
EINE WOHNUNG MIT „LICHT, LUFT UND
SONNE“ ERMÖGLICHEN.



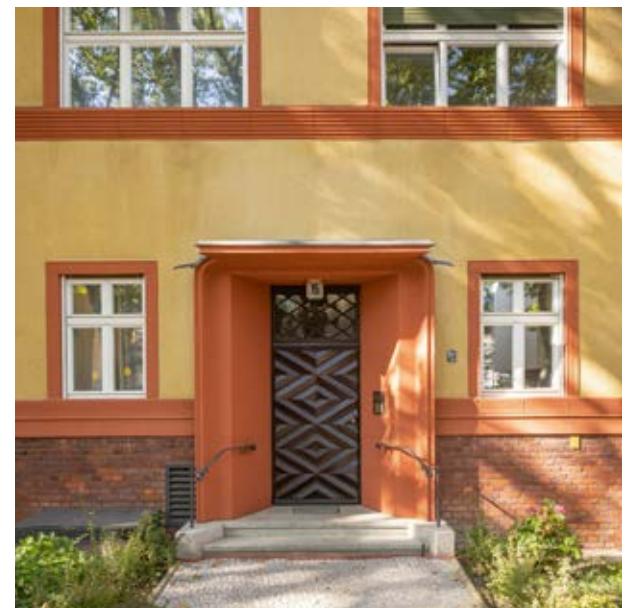
DOBERANER STRASSE/
HEILIGENDAMMER STRASSE, BERLIN,
BAUJAHR 1925, 39 WOHNHEINHEITEN.

GABELSBERGERSTRASSE/
WERNER-VON-SIEMENS-STRASSE,
ERLANGEN, BAUJAHR 1923,
ANKAUF 2009, 15 WOHNHEINHEITEN.





PATSCHKAUER WEG/
FABECKSTRASSE, BERLIN,
BAUJAHR 1922, 19 WOHNHEINHEITEN.



SCHWERE-REITER-STRASSE/ELISABETHSTRASSE/
WINZERERSTRASSE, MÜNCHEN,
BAUJAHR 1926, 27 WOHNHEINHEITEN.



1920er



JOSEFSSTRASSE/HINDENBURGSTRASSE/
LESSINGSTRASSE, MAINZ, BAUJAHR 1922,
122 WOHNHEITEN.

MELCHERSSTRASSE/MARTIN-LUTHER-
STRASSE/MARIENTALSTRASSE, MÜNSTER,
BAUJAHR 1927, 73 WOHNHEITEN.





GNEISENAUSTRASSE, HANNOVER,
BAUJAHR 1925/1927/1991/2019,
122 WOHNHEINHEITEN.



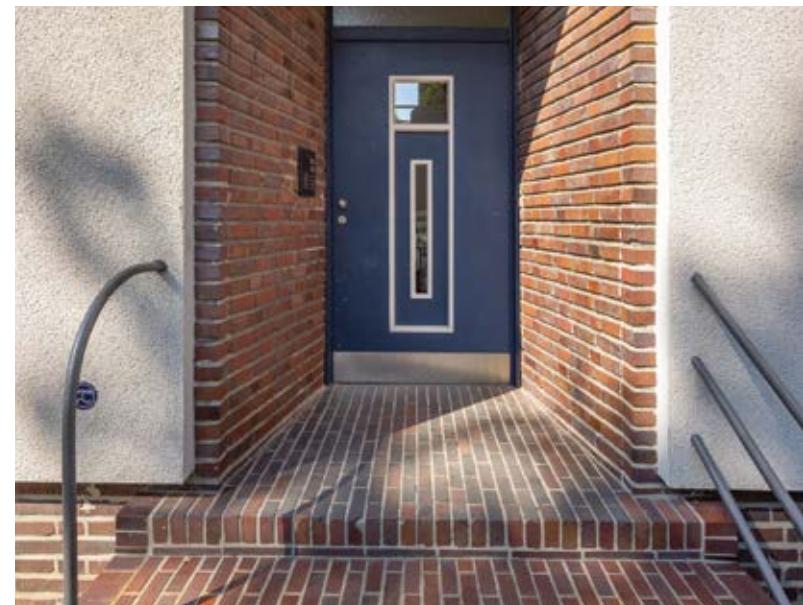
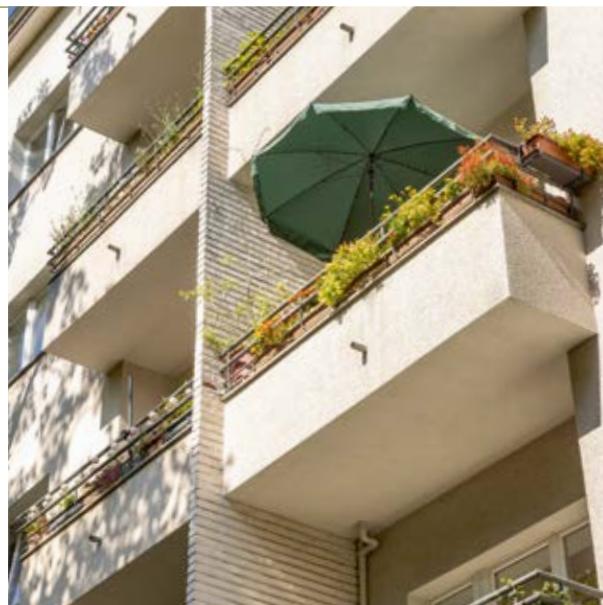
1930er

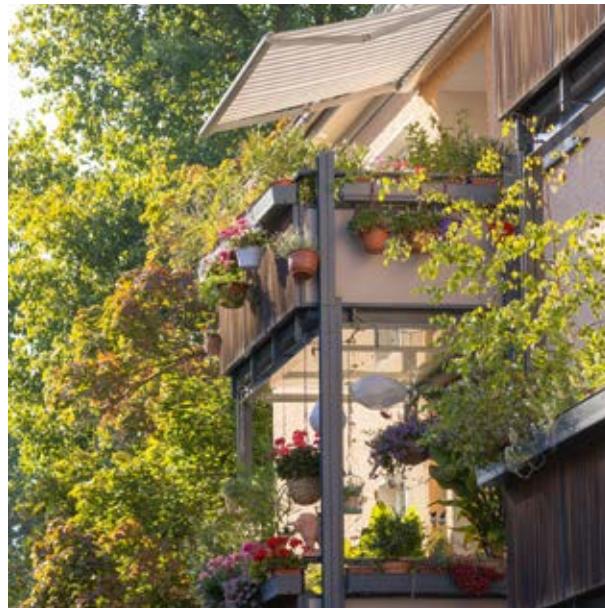
VON 3.100 AUF FAST 10.000: DIE WOHNBAU VERDREIFACHT IN DEN 1930ER-JAHREN IHREN WOHNUNGSBESTAND UND SETZT DABEI AUF STANDARDISIERUNG BEI PLANUNG UND ERRICHTUNG. DAS GEHT ABER NICHT ZULASTEN VON INDIVIDUELLER GESTALTUNG UND ZEITGEMÄSSER AUSSTATTUNG DER GEBÄUDE.



NOPITSCHSTRASSE,
WÜRZBURG, BAUJAHR 1935,
66 WOHNHEITEN.

HEILIGENDAMMER STRASSE/DIEVENOWSTRASSE/
HOHMANNSTRASSE, BERLIN,
BAUJAHR 1930, 80 WOHNHEITEN.





PLÖNER STRASSE/
DELBRÜCKSTRASSE, BERLIN,
BAUJAHR 1939, 51 WOHNHEITEN.



1930er



LÜTJOHANNSTRASSE/BÜLOWSTRASSE/
GRIMMSTRASSE/GRAF-SPEE-STRASSE, KIEL,
BAUJAHR 1935/1936, 443 WOHNHEITEN.

AM REIHERBUSCH, POTSDAM,
BAUJAHR 1930,
70 WOHNHEITEN.





NOTTELBERGSTRASSE/
JAKOB-HENLE-STRASSE, FÜRTH,
BAUJAHR 1937, 66 WOHNHEITEN.



1940er

AUCH DIE WOHNBAU BLEIBT NICHT
VERSCHONT VON DEN FOLGEN
DES ZWEITEN WELTKRIEGES –
MIT DEM KRIEGSENDE 1945 WAREN
64 PROZENT IHRES DAMALIGEN
WOHNUNGSBESTANDES VERLOREN.



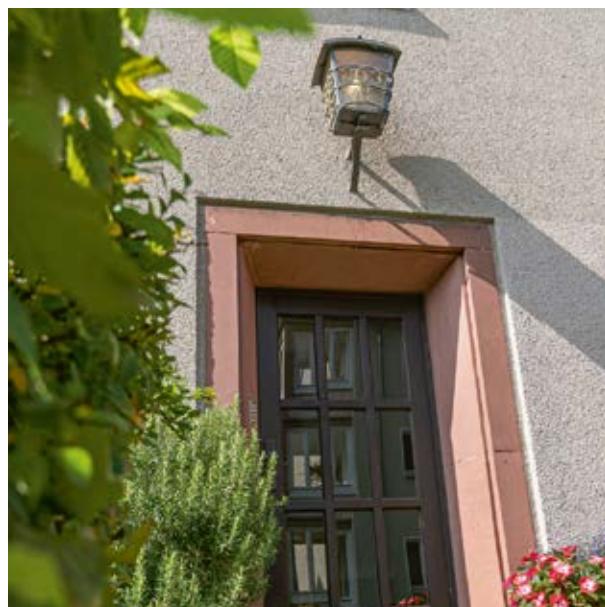
PFLÄLZER STRASSE/ZENKERSTRASSE/
SCHENKSTRASSE, ERLANGEN, BAUJAHR 1949,
ANKAUF 2009, 331 WOHNHEITEN.

DÜRENER STRASSE, KÖLN,
BAUJAHR 1949, ANKAUF 2003,
186 WOHNHEITEN.





PLÖNER STRASSE/BERKAER STRASSE/
FRANZENSBADER STRASSE, BERLIN,
BAUJAHR 1940, 76 WOHNHEITEN.



1950er

NEBEN WIEDERAUFBAU UND SANIERUNG VON ALTBESTÄNDEN WIRD DIE WOHNBAU DANK IHRER LANGJÄHRIGEN ERFAHRUNG VERSTÄRKT FÜR DEN BUND TÄTIG UND BAUT IN DEN 1950ER-JAHREN WOHNUNGEN FÜR DESSEN BEAMTE, ANGESTELLTE UND ARBEITER.



RHEINBACHER STRASSE/WESENDONCKSTRASSE/
RICHARD-WAGNER-STRASSE, BONN,
BAUJAHR 1950, 122 WOHNHEINHEITEN.

BRANDENBURGER STRASSE/UNGERER STRASSE,
MÜNCHEN, BAUJAHR 1950, ANKAUF 2004,
NACHVERDICHTUNG 2016, 121 WOHNHEINHEITEN.





ALTER ZOLLWEG/FARMSENER ZOLL/
AM KNILL, HAMBURG, BAUJAHR 1958,
289 WOHNHEITEN.



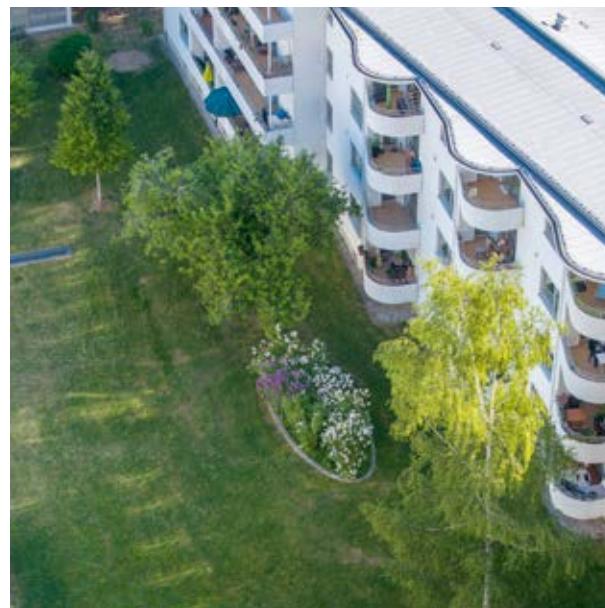
1950er

KREUZBERGWEG/MECKENHEIMER ALLEE/
NEEFESTRASSE, BONN, BAUJAHR 1952,
275 WOHNHEITEN.



BRESLAUER STRASSE/HINDENBURGSTRASSE/
BRÜNNER STRASSE, LUDWIGSBURG,
BAUJAHR 1957, 76 WOHNHEITEN.





BOSCHETSRIEDER STRASSE/SCHUCKERTSTRASSE/
LEO-GRAETZ-STRASSE/ HALSKESTRASSE/
ZIELSTATTSTRASSE, MÜNCHEN, BAUJAHR 1952/1953/1954,
ANKAUF WERKSWOHNUNGEN 2008, 584 WOHNHEITEN.

SCHWABENSTRASSE/FRIESENSTRASSE/
SACHSENSTRASSE, REGENSBURG,
BAUJAHR 1957, 294 WOHNHEITEN.



1960er

IN DEN 1960ER-JAHREN IST DAS GRÖBSTE NACH DEM WIEDERAUFBAU GESCHAFFT. JETZT GEHT ES DARUM, IM GROSSEN STIL WOHNRAUM FÜR DIE AUFSTREBENDE MITTELSCHICHT IN DER PROSPERIERENDEN BUNDESREPUBLIK ZU SCHAFFEN – ABER NICHT MIT GIGANTOMANIE, SONDERN MIT MENSCHLICHEM MASSSTAB.



FASANENSTRASSE/SCHMORELLSTRASSE/
GRÜNAUER ALLEE, UNTERHACHING, BAUJAHR 1967,
ANKAUF 2002/2019, 417 WOHNHEINHEITEN.





HORCHHEIMER HÖHE, KOBLENZ,
BAUJAHR 1965/1966,
343 WOHNHEIMEN.

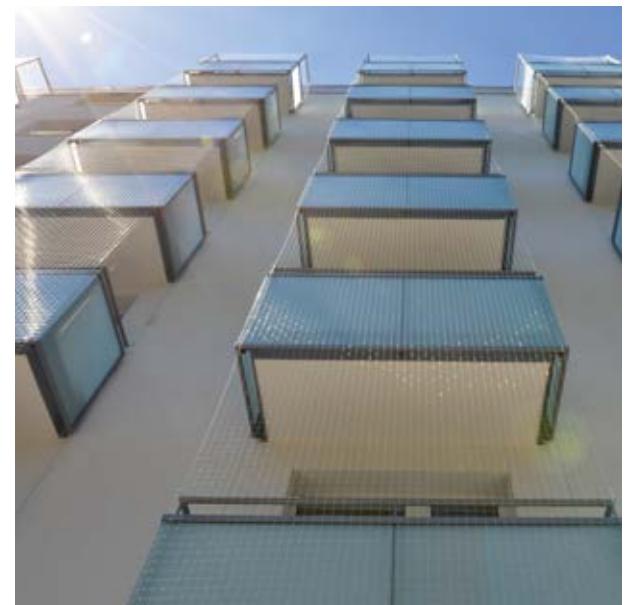


1960er



PAPPELWEG, BONN,
BAUJAHR 1966/1967/1968,
225 WOHNHEIMEN.

ALBRECHTSTRASSE/LAZARETTSTRASSE,
MÜNCHEN, BAUJAHR 1961, ANKAUF 1992,
170 WOHNHEIMEN.





AM SCHÖNEN RAIN/BRUCKNERWEG/
MOZARTWEG/BEETHOVENSTRASSE, ESSLINGEN,
BAUJAHR 1960, 155 WOHNHEINHEITEN.



1970er

PREISSCHOCK: INFOLGE DER ÖLKRISE STEIGEN IN DEN 1970ER-JAHREN DIE ENERGIEPREISE, DOCH DIE WOHNBAU HÄLT MIT ENERGETISCHER SANIERUNG DAGEGEN UND MODERNISIERT IHREN BESTAND. DER NEUBAU KOMMT DAGEGEN FAST ZUM ERLIEGEN, DENN DIE WOHNUNGS- WIE FINANZPOLITISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN HABEN SICH GRUNDLEGENDE GEÄNDERT.

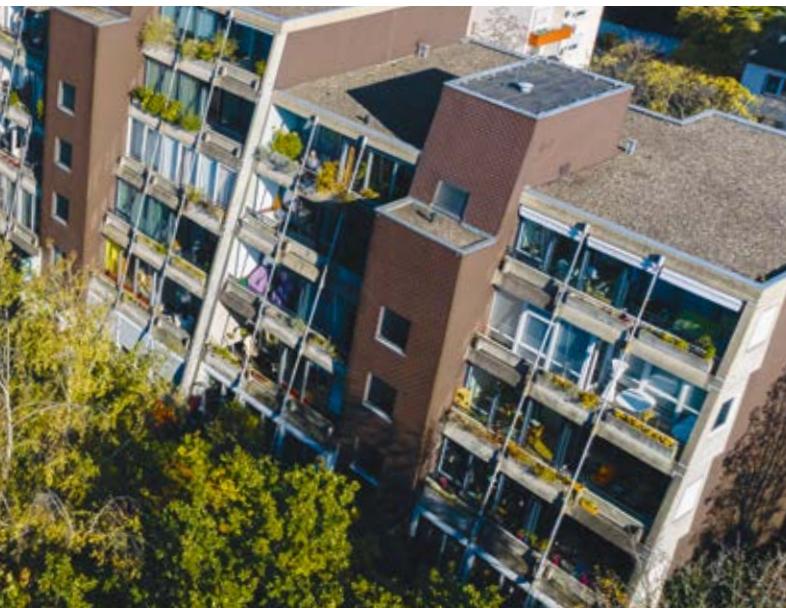
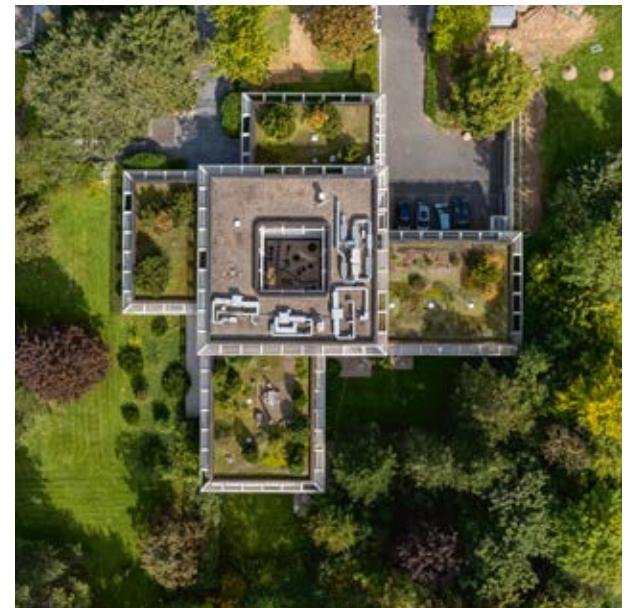


GRAURHEINDORFER STRASSE/DRUSUSSTRASSE, BONN
DIDINKIRICA, BAUJAHR 1978, 177 WOHNHEITEN,
NACHVERDICHTUNG 2021, 49 WOHNHEITEN.





WOHNBAU HAUPTVERWALTUNG,
PHILOSOPHENRING, BONN,
ANKAUF 1978.



1970er



SCHWEDENSTRASSE/OSTERWALDSTRASSE/
MOMMSENSTRASSE, MÜNCHEN, BAUJAHR 1972,
ANKAUF 2019, 44 WOHNHEINHEITEN.

GRÄFELFINGER STRASSE, MÜNCHEN,
BAUJAHR 1975, ANKAUF 2008,
205 WOHNHEINHEITEN.





JESSENSTRASSE/LAWAETZWEG, HAMBURG,
BAUJAHR 1975, 211 WOHNHEITEN,
NACHVERDICHUNG, NEUBAU 2020, 37 WOHNHEITEN.



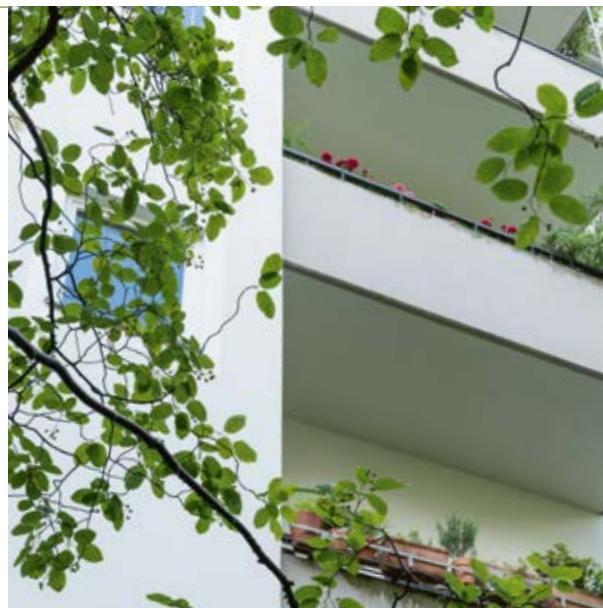
1980er

ENDE MIT WENDE: DIE 1980ER-JAHRE STEHEN GANZ IM ZEICHEN GROSSER VERÄNDERUNGEN UND ZÄSUREN, SO ZUM BEISPIEL DEM SICH ABZEICHNENDEN ENDE DER GESETZLICHEN WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT UND DER RESTRIKTIVEN MIETENPOLITIK. DIE WOHNBAU KONZENTRIERT SICH WEITERHIN AUF DIE MODERNISIERUNG IHRES BESTANDES UND SETZT NEBEN NEUBAU AUCH AUF ANKAUF.

MOLTKESTRASSE/BRAUWEILERSTRASSE,
KÖLN, BAUJAHR 1985, ANKAUF 1994,
419 WOHNHEITEN.



LIEBIGSTRASSE, MÜNCHEN,
BAUJAHR 1980, ANKAUF 2019,
8 WOHNHEITEN.





INA-SEIDEL-BOGEN/RUTH-SCHAUMANN-STRASSE/
STEFAN-GEORGE-RING, MÜNCHEN, BAUJAHR 1985,
ANKAUF 2019, 269 WOHNHEITEN.



1990er

GO EAST: NACH DER WIEDERVEREINIGUNG ERHÄLT DIE WOHNBAU IN DEN 1990ER-JAHREN KEINE EINZIGE IHRER WOHNUNGEN ZURÜCK, DIE 1945 IN DER SBZ ENTEIGNET WORDEN WAREN. TROTZDEM NIMMT DAS UNTERNEHMEN KURS AUF DIE NEUEN BUNDESLÄNDER UND ENGAGIERT SICH IN POTSDAM UND BERLIN, DEM ORT DER WOHNBAUGRÜNDUNG 1921.



AM REIHERBUSCH, POTSDAM,
BAUJAHR 1930/1993/1998,
118 WOHNHEITEN.





ORTLERWEG/GOERZALLEE/
WISMARER STRASSE, BERLIN,
BAUJAHR 1998, 270 WOHNHEITEN.



1990er



WEISSDORNWEG, BONN.
BAUJAHR 1998,
114 WOHNHEITEN.





GEROLSTEINER STRASSE/MÜNSTEREIFELER STRASSE,
KÖLN, BAUJAHR 1991, ANKAUF 2003,
49 WOHNHEITEN.



MECKLENBURGISCHE STRASSE/BARSTRASSE,
BERLIN, BAUJAHR 1997, ANKAUF 2019,
161 WOHNHEITEN.

2000er

DIE EUPHORIE IST VERFLOGEN, DIE REALITÄT SCHAFFT FAKTEN: IN DEN 2000ER-JAHREN STEHEN IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN IMMER MEHR WOHNUNGEN INFOLGE BINNENWANDERUNG LEER, WÄHREND IN DER ALTEN BRD WOHNRAUM IMMER KNAPPER WIRD. DIE WOHNBAU ÄNDERT IHRE STRATEGIE UND SETZT ZUNEHMEND AUF WACHSTUMSREGIONEN WIE HAMBURG, MÜNCHEN, KÖLN UND ERLANGEN.

BREUL, MÜNSTER,
BAUJAHR 2008,
29 WOHNHEITEN.



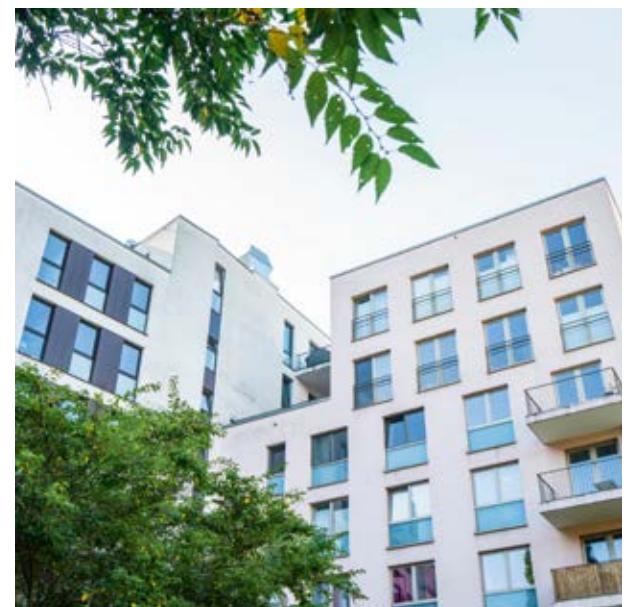
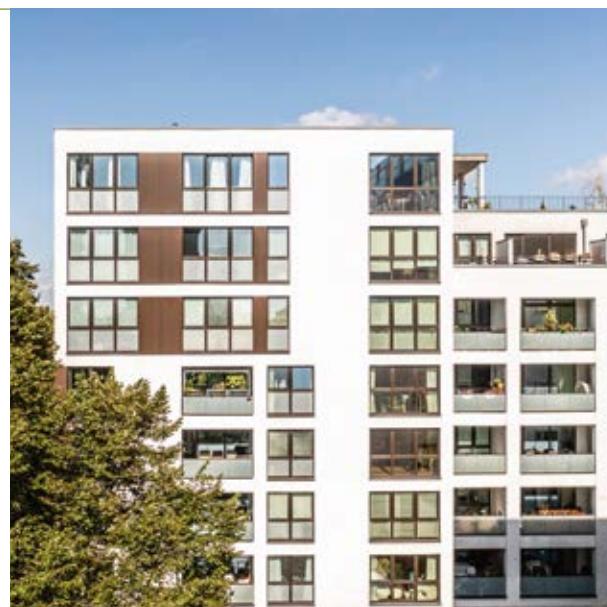
PAUL-NIESSEN-STRASSE,
KÖLN, BAUJAHR 2008,
88 WOHNHEITEN.





PAHLBLÖCKENSSTIEG,
HAMBURG, BAUJAHR 2000,
34 WOHNHEITEN.

LINDENPLATZ, HAMBURG,
BAUJAHR 2009,
66 WOHNHEITEN.



2000er



PORTFOLIO MÜNCHEN,
ERLANGEN, ANKAUF 2009,
2.626 WOHNHEITEN.





2010er

DIE FINANZKRISE MACHT'S MÖGLICH:
NEUBAU IST DANK NIEDRIGER ZINSEN
WIEDER VOLL IN MODE. AUCH DIE
WOHNBAU NUTZT DIE GÜNSTIGEN
BEDINGUNGEN UND SETZT IN DEN
2010ER-JAHREN AUF NACHVERDICHTUNG
UND NEUBAU AN ATTRAKTIVEN
STANDORTEN, WO EINE BESONDERS
STARKE NACHFRAGE AUF ERHEBLICHEN
WOHNUNGSMANGEL TRIFFT.



MARBACHWEG, FRANKFURT,
BAUJAHR 2012,
40 WOHNHEITEN.

RINGSTRASSE, KÖLN,
BAUJAHR 2018,
65 WOHNHEITEN.





SCHEDSTRASSE/
KAISERSTRASSE, BONN,
BAUJAHR 2016, 34 WOHNHEITEN.



2010er



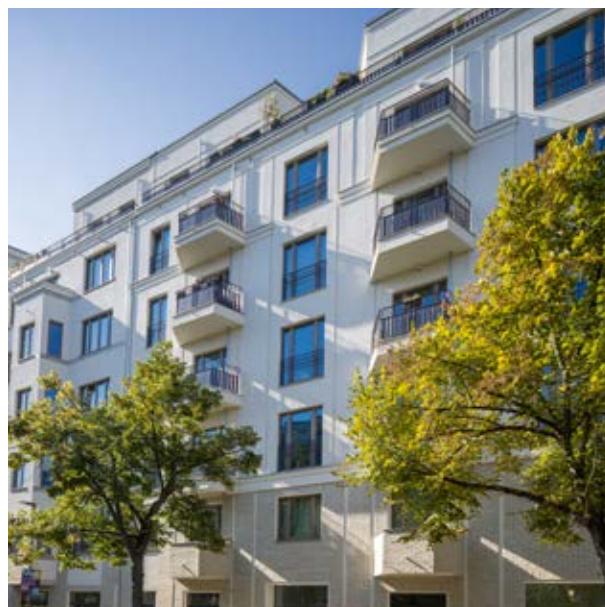
CARUS-PORTFOLIO, BERLIN,
ANKAUF 2019,
670 WOHNHEITEN.

STRESEMANNSTRASSE, BERLIN,
BAUJAHR 2019, NEUBAU,
97 WOHNHEITEN,





FLOTTWELLSTRASSE, BERLIN,
BAUJAHR 2015, NEUBAU,
122 WOHNHEITEN.



2010er

PORTFOLIO BERLIN,
ANKAUF 2015,
501 WOHNHEITEN.

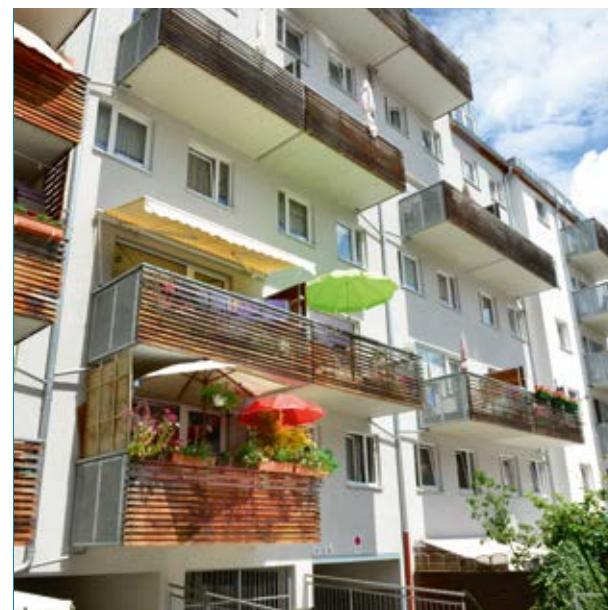


PORTFOLIO AUGSBURG/BONN/ERLANGEN/
NÜRNBERG/REGENSBURG/STUTTART,
ANKAUF 2015, 879 WOHNHEITEN.





PORTFOLIO MÜNCHEN/
STUTTGART/UNTERHACHING,
ANKAUF 2019, 743 WOHNHEITEN.



2020er

METROPOLENMARKE WOHNBAU: IN MÜNCHEN, DÜSSELDORF, BERLIN, HAMBURG UND WEITEREN DEUTSCHEN GROSSSTÄDTEN IST DAS UNTERNEHMEN EIN PARTNER DER KOMMUNEN, WENN ES UM NACHNUTZUNG UND PROJEKT-ENTWICKLUNG FÜR BRACHFLÄCHEN IN BESTER CITY-LAGE GEHT.



SEBASTIANSTRASSE, BONN,
BAUJAHR 2020, NEUBAU,
34 WOHNHEITEN.





BÖHLERSTRASSE/WILLSTÄTTERSTRASSE/ROMY-SCHNEIDER-STRASSE/HILDEGARD-KNEF-STRASSE, DÜSSELDORF, BAUJAHR 2019/2020/2021, NEUBAU, 288 WOHNHEITEN.

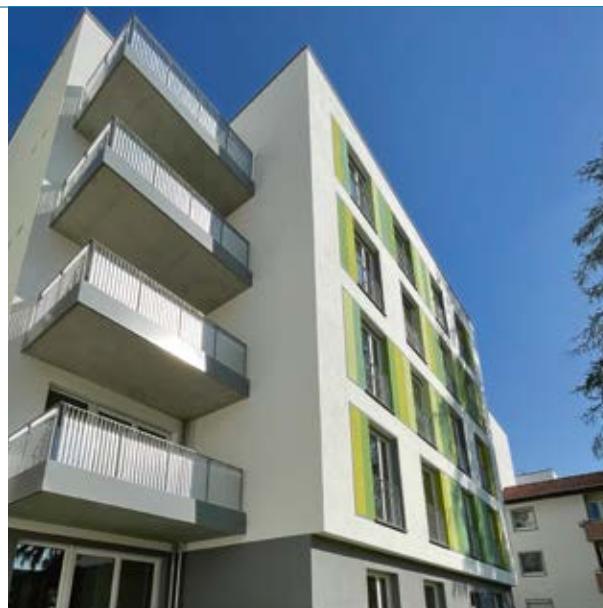


2020er



MIRECOURTSTRASSE/JAHNSTRASSE,
BONN, BAUJAHR 1997, ANKAUF 2021,
51 WOHNHEITEN.

CHIEMGAUSTRASSE/SCHWANSEESTRASSE,
MÜNCHEN, BAUJAHR 1952, 215 WOHNHEITEN,
ANKAUF 2009, NACHVERDICHUNG, NEUBAU 2021.





NIEDERKASSELER LOHWEG,
DÜSSELDORF, NEUBAU, BAUBEGINN 2021,
221 WOHNHEITEN.





10
10

“



Wir schätzen, dass wir sowohl mit den Sachbearbeitern als auch mit den Architekten und der Geschäftsleitung stets auf Augenhöhe zusammenarbeiten konnten. Und dass wir fair behandelt wurden. ”

MANFRED NICOLAI
GESCHÄFTSFÜHRER
BRINKHAUS U. NICOLAI GMBH

NAMEN & DATEN



DIE GESCHÄFTSFÜHRER DER WOHNBAU

VON 1921–2021

1921–1961	August Gerth
1921–1926	Wilhelm König
1923–1928	Max Graeber
1955–1956	Hans Beinhofer
1961–1986	Otto Jacoby
1961–1981	Hans Dieter Körber
1966–1990	Carlheinz Konther
1986–1997	Klaus Gils
1990–2011	Reiner Klaus
SEIT 1998	Matthias Schweizer
SEIT 2011	Jens Bräutigam

DIE AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN DER WOHNBAU

VON 1921–2021



1921–1931	Martin Meyer, Ministerialrat
1931–1936	Georg Schulz, Ministerialrat
1936–1946	Dr. Friedrich Tischbein, Ministerialrat
1946–1956	Dr. Otto Lenz, Staatssekretär a.D., Rechtsanwalt und Notar
1957–1967	Dr. Rudolf Vogel, Botschafter
1967–1989	Dr. Walther Gase, Staatssekretär a.D.
1989–1990	Dr. Hermann Sehrbrock, Vorstandsvorsitzender der DSL-Bank
1990–1993	Heinz Leyendecker, Dipl.-Kfm.
1993–1996	Dr. Karsten von Köller, Vorstandsmitglied der Rheinischen Hypothekenbank AG
1996–2011	Hartwig Hasenkamp, Bankkaufmann, Geschäftsführer der HSH Real Estate S.à.r.l., Luxemburg
SEIT 2011	Dr. Dierk Ernst, Kaufmann

ANZAHL WOHNEINHEITEN:

31.12.2021



Augsburg	167	Koblenz	424
Berlin	2.777	Köln	1.374
Bonn	2.182	Kronberg	34
Braunschweig	272	Ludwigsburg	179
Düsseldorf	329	Mainz	227
Erkrath	122	München	3.371
Erlangen	1.795	Münster	417
Esslingen	155	Nürnberg	384
Frankfurt	137	Oberschleißheim	114
Fürth	136	Potsdam	234
Glinde	63	Ratingen	72
Hamburg	1.408	Regensburg	425
Hannover	798	Ronnenberg	158
Hilden	46	Starnberg	45
Ismaning	27	Stuttgart	325
Kempen	367	Unterhaching	417
Kiel	579	Würzburg	255

19.815





1951
2021

IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnbau GmbH, Philosophenring 2, 53177 Bonn | www.wohnbau-gmbh.de

Text: Wolfgang Jüttner, Köln | Susanne Osadnik, Neu Wulmstorf

Gestaltung: DUO Werbeagentur, Berlin

Druck: Druckerei Brandt, Bonn

Fotografie: Ralf Baumgarten | Roland Horn | Stefanie Kresse | Luftbild Crew |

Alexandra Czerner | Dirk Holst | Christoph Gebler | Kilian Mandetzky | Constantin Meyer |

Marc Oeder | Sven Peter | Lioba Schneider | Gunther Willinger | Henning Mack |

Lynna Pauluschke | Christian Lang | planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB

WEITERE BILDER:

DAVID-W-/PHOTOCASE.DE
COMPLIZE/PHOTOCASE.DE
CLAUDIARNDT/PHOTOCASE.DE
UWE RICHTER/PHOTOCASE.DE
ULLI RICKERS/PHOTOCASE.DE
PAULO SOUSA/PHOTOCASE.DE
KAY FOCHTMANN/PHOTOCASE.DE
PIXELKLEX/PHOTOCASE.DE
ISTOCK.COM/PHIWATH JITTAMAS
ISTOCK.COM/PIRANKA
ISTOCK.COM/MELISSANDRA
ISTOCK.COM/OATAWA
ISTOCK.COM/LUZA STUDIOS
ISTOCK.COM/TOLGART
ISTOCK.COM/RALLEF
ISTOCK.COM/MEDIATTIVO
ISTOCK.COM/ROMOLOTAVANI
ISTOCK.COM/BELOV1409
ISTOCK.COM/DISCHA-AS
ISTOCK.COM/FIRINA

ISTOCK.COM/FERRANTRAITE
ISTOCK.COM/NAUMOID
ISTOCK.COM/MR_TWISTER
ISTOCK.COM/YAKOBCHUKOLENA
ISTOCK.COM/VLADIMIR VLADIMIROV
ISTOCK.COM/NIKKYTOK
ISTOCK.COM/TRINCULO_PHOTO
ISTOCK.COM/FORTGENS PHOTOGRAPHY
ISTOCK.COM/SPOOH
ISTOCK.COM/GERENME
ISTOCK.COM/TEMMUZCAN
ISTOCK.COM/MEDIAPRODUCTION
ISTOCK.COM/SILBERKORN
ISTOCK.COM/SJHARMON
ISTOCK.COM/ROBAS
ISTOCK.COM/DONNICHOLS
ISTOCK.COM/AURORAT
ISTOCK.COM/DEEPBLUE4YOU
ISTOCK.COM/MAGNETCREATIVE
ISTOCK.COM/DIDECS

ISTOCK.COM/OLESIBILKEI
ISTOCK/PINEAPPLE STUDIO
UNSPLASH.COM/ALEVISION.CO
UNSPLASH.COM/ANDRIK LANGFIELD
UNSPLASH.COM/ARNO SENONER
UNSPLASH.COM/BÁLINT SZABÓ
UNSPLASH.COM/CARMEL ROSSEN
UNSPLASH.COM/CHRISTIAN LUE
UNSPLASH.COM/CLAUSIO SCHWARZ
UNSPLASH.COM/CLAY BANKS
UNSPLASH.COM/DANIEL SESSLER
UNSPLASH.COM/DAVID DVOŘÁČEK
UNSPLASH.COM/DYU - HA
UNSPLASH.COM/ERIC LUCATERO
UNSPLASH.COM/FLORIAN KLAUER
UNSPLASH.COM/JASON LEUNG
UNSPLASH.COM/JOSHUA GERLACH
UNSPLASH.COM/JUAN ENCALADA
UNSPLASH.COM/KATSIARYNA
ENDRUSZKIEWICZ

UNSPLASH.COM/KINGA CICHEWICZ
UNSPLASH.COM/MADS ENEQVIST
UNSPLASH.COM/MANNY BECERRA
UNSPLASH.COM/MARKUS SPISKE
UNSPLASH.COM/MAURICIO MUÑOZ
UNSPLASH.COM/MIKA BAUMEISTER
UNSPLASH.COM/NASA
UNSPLASH.COM/PERI STOJNIC
UNSPLASH.COM/PRISCILLA DU PREEZ
UNSPLASH.COM/TAHA BERK TEKIN
UNSPLASH.COM/THE BUSINESS MODEL
SCHOLAR (@BUSINESSMODELSCHOLAR)
UNSPLASH.COM/THOMAS DUMORTIER
UNSPLASH.COM/WOUT VANACKER
UNSPLASH.COM/YUSUF EVLI
BUNDESARCHIV, BILD 146-1968-100-04A /
CC-BY-SA 3.0, CC BY-SA 3.0 DE,
VIA WIKIMEDIA COMMONS
A.SAVIN (WIKICOMMONS), CC BY-SA 3.0,
VIA WIKIMEDIA COMMONS

2021
↓ 85 ↓



1921

